



平成20年3月期 中間決算短信

平成19年11月9日

上場会社名 東急不動産株式会社  
 コード番号 8815 上場取引所 東証一部  
 代表者 代表取締役社長 植木 正威 URL <http://www.tokyu-land.co.jp/>  
 問合せ先責任者 執行役員財務部統括部長 山口 洋次郎 TEL (03) 5458-0648  
 半期報告書提出予定日 平成19年12月14日 配当支払開始予定日 平成19年12月10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年9月中間期の連結業績 (平成19年4月1日～平成19年9月30日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	268,321	7.4	25,670	12.0	22,737	14.3	6,322	△22.5
18年9月中間期	249,751	4.9	22,929	29.9	19,901	45.2	8,159	—
19年3月期	573,549	—	65,944	—	60,424	—	31,364	—

	1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益
	円 銭	円 銭
19年9月中間期	11 90	—
18年9月中間期	15 35	15 34
19年3月期	59 00	58 99

(参考) 持分法投資損益 19年9月中間期 102百万円 18年9月中間期 87百万円 19年3月期 350百万円

(2) 連結財政状態

	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
19年9月中間期	966,293	198,163	18.1	329 00
18年9月中間期	870,142	171,035	17.3	282 47
19年3月期	954,074	196,282	18.2	326 74

(参考) 自己資本 19年9月中間期 174,842百万円 18年9月中間期 150,200百万円 19年3月期 173,675百万円

(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
19年9月中間期	△52,024	△23,907	58,903	34,702
18年9月中間期	△53,665	△40,601	20,099	45,859
19年3月期	13,844	△106,424	24,248	51,701

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19年3月期	—	7 00	7 00
20年3月期	3 50	—	7 00
20年3月期予想	—	3 50	—

3. 平成20年3月期の連結業績予想 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	銭
通期	640,000	11.6	78,000	18.3	70,000	15.8	31,500	0.4	59	27

## 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外のもの 無

（注）詳細は23頁「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

19年9月中間期 533,345,304株 18年9月中間期 533,345,304株 19年3月期 533,345,304株

② 期末自己株式数

19年9月中間期 1,923,830株 18年9月中間期 1,612,570株 19年3月期 1,797,117株

（注）1株当たり中間(当期)純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については 32頁「1株当たり情報」をご覧ください。

## (参考) 個別業績の概要

1. 平成19年9月中間期の個別業績（平成19年4月1日～平成19年9月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	103,910	19.4	19,556	24.4	18,211	31.4	7,049	△4.2
18年9月中間期	87,014	△1.7	15,714	24.2	13,864	44.9	7,360	—
19年3月期	223,483	—	45,071	—	40,993	—	13,804	—

	1株当たり中間 (当期)純利益	
	円	銭
19年9月中間期	13	26
18年9月中間期	13	84
19年3月期	25	97

(2) 個別財政状態

	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
19年9月中間期	753,827	157,018	20.8	295 47
18年9月中間期	680,320	148,360	21.8	279 01
19年3月期	745,290	154,980	20.8	291 56

(参考) 自己資本 19年9月中間期 157,018百万円 18年9月中間期 148,360百万円 19年3月期 154,980百万円

2. 平成20年3月期の個別業績予想（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当り 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	265,000	18.6	53,500	18.7	49,000	19.5	24,500	77.5	46	10

※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。

なお、本資料に記載している通期の連結業績予想および個別業績予想につきましては、中間期の実績および今後の見通しを勘案し、平成19年5月11日発表の予想から数値を修正しております。

詳細は 8～9頁「平成20年3月期の業績見通し」をご覧ください。

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

## &lt;当中間期の経営成績&gt;

当中間期の業績は売上高2,683億円(対前中間期+7.4%)、営業利益257億円(同+12.0%)、経常利益227億円(同+14.3%)、中間純利益63億円(対前中間期△22.5%)となりました。主力である分譲・賃貸セグメントの増収増益などから、186億円増収、営業利益27億円増益、経常利益28億円増益となりました。一方、特別損失の計上により中間純利益は63億円となり、対前中間期18億円の減益となりました。

(億円)

	前中間期	当中間期	比較
売上高	2,498	2,683	186
営業利益	229	257	27
経常利益	199	227	28
中間純利益	82	63	△18

当初予想	対予想
2,600	83
170	87
130	97
20	43

有利子負債	3,658	4,337	679
-------	-------	-------	-----

4,600	△263
-------	------

## &lt;セグメント別業績&gt;

売上高

(億円)

	前中間期	当中間期	比較
合計	2,498	2,683	186
分譲	523	642	119
請負工事	301	297	△4
小売	428	445	17
賃貸	471	503	32
管理受託	360	362	2
リゾート	227	243	16
仲介その他	258	265	7
全社・消去	△70	△74	△4

営業利益

(億円)

	前中間期	当中間期	比較
合計	229	257	27
分譲	35	54	19
請負工事	△6	△13	△6
小売	2	△1	△4
賃貸	157	183	26
管理受託	19	23	4
リゾート	9	△0	△9
仲介その他	34	33	△1
全社・消去	△20	△22	△2

## ①分譲

売上高は642億円(対前中間期+22.7%)、営業利益は54億円(同+54.3%)となりました。その内訳はマンション1,106戸、394億円、戸建234戸、61億円、別荘35億円、その他152億円となっております。分譲セグメントは下期に物件の引渡が集中することから年間予想額の35%の売上計上となっております。

マンション販売は一部の物件において販売期間の長期化が見られるものの、引き続き堅調に推移しており、年度計上に対する契約済み割合は期首の55%から78%(同△4P)となりました。(単体)

				(億円)	
	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
売上高	523	642	119	1,531	1,812
営業利益	35	54	19	190	194

## 売上高内訳

(億円)

	前中間期		当中間期		比較
マンション	1,144戸	387	1,106戸	394	7
戸建	216戸	55	234戸	61	6
別荘	39戸	7	153戸	35	28
その他分譲	—	74	—	152	78

## 供給販売戸数(単体)

(戸)

	前中間期		当中間期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	19/03末	19/09末
マンション	1,606	1,618	1,116	893	258	180
戸建	180	165	60	102	102	69
別荘	247	164	201	174	—	—

## ②請負工事

売上高は297億円(対前中間期△1.4%)、13億円の営業損失となりましたが、リフォームにおいて、定価制の全改装商品「暮らしアップ」を新たに展開したことによる初期費用負担等によるものです。受注につきましては、マンション大規模修繕工事を中心に前中間期を上回りました。

				(億円)	
	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
売上高	301	297	△4	712	828
営業利益	△6	△13	△6	10	12

## 売上高内訳

(億円)

	前中間期	当中間期	前期
注文住宅	100	98	254
リフォーム	83	69	166
造園その他	119	130	291

## 受注実績(受注高)

(消去前・億円)

	前中間期	当中間期	前期
計	311	322	626
注文住宅	129	130	268
リフォーム	85	81	166
造園その他	97	111	193

## ③小売

売上高は445億円(対前中間期+4.0%)、1億円の営業損失となりました。東急ハンズは既存店の減収が続いておりましたが、前年同期比△0.5%と減少幅が大きく縮小いたしました(前中間期△5.2%)

また、柏店(柏市、平成19年8月)、銀座店(東京都中央区、平成19年9月)を新たに開業いたしました。

			(億円)		
	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
売上高	428	445	17	858	935
営業利益	2	△1	△4	△4	5

## 売上高内訳 ( )内は期末店舗数

			(億円)	
	前中間期	当中間期	比較	前期
首都圏	300 (9)	321 (12)	22	601 (10)
関西圏	79 (3)	75 (3)	△4	156 (3)
地方	32 (2)	32 (2)	△1	65 (2)
小型店	17 (8)	17 (6)	0	34 (6)

## ④賃貸

売上高は503億円(対前中間期+6.9%)、営業利益は183億円(同+16.7%)となりました。SPCを通じたビルの売却による配当増加、前期に開業したビルの通期寄与、既存ビルの賃料改定の進捗により、増収増益となりました。売上内訳のうち、借上が減収となっておりますが、不採算ビルの解約によるものです。

首都圏オフィスビルマーケットは好調な状況が継続しており、9月末のオフィス・商業ビルの空室率(単体)は1.2%と低水準で推移しております。

新規開発では、品川東急ビルを開業し、12月には汐留ビルディングの開業を予定しております。また、銀座東芝ビルなど、都心部における好立地の新規投資も進捗しております。

ファンド事業については、商業系のファンドを新たに1件立ち上げ、当社で組成する不動産私募ファンドは9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、東急ステイ水道橋を開業し、11店1,351室体制となりました。稼働率も上昇傾向にあり、好調に推移しております。

			(億円)		
	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
売上高	471	503	32	1,014	1,136
営業利益	157	183	26	357	452

## 売上高内訳

			(億円)	
	前中間期	当中間期	比較	前期
保有	97	102	5	198
借上	68	63	△5	134
SPC	105	135	30	254
子会社計	201	203	2	428

## SPCへのエクイティー投資残高(単体)

	18/09末	19/03末	19/09末
SPC件数	57	60	64
投資残高(億円)	1,095	1,558	1,519

## オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	18/09末	19/03末	19/09末
賃貸床面積(m <sup>2</sup> )	785,168	777,209	780,936
オフィス・商業	498,940	497,277	490,043
SPC	286,228	279,932	290,893
空室率(連結)	1.5%	1.1%	1.8%
空室率(単体)	1.2%	0.9%	1.2%

## 主な新規開業予定(SPC投資による)

	用途	開業時期	延床面積
汐留ビルディング	オフィス・商業	19年12月	119千m <sup>2</sup>
新橋東急ビル	オフィス	20年4月	15千m <sup>2</sup>
(仮)南青山3丁目プロジェクト	オフィス	20年5月	12千m <sup>2</sup>
(仮)日本橋3丁目プロジェクト	オフィス・商業	20年6月	29千m <sup>2</sup>

## 住宅賃貸戸数

	18/09末	19/03末	19/09末
住宅賃貸物件	10,793	11,467	11,751
賃貸管理代行	41,020	44,493	44,153
社宅管理代行	36,402	42,614	47,257

## ⑤管理受託

売上高は362億円(対前中間期+0.7%)、営業利益は23億円(同+19.1%)となりました。マンション管理受託戸数は新たに8千戸の新規受託があり、期末の件数は342千戸となりました。管理費受注単価の価格競争は継続しておりますが、費用削減も進捗し、増収増益を確保しております。

	前中間期	当中間期	比較	(億円)	
				前期	通期予想
売上高	360	362	2	726	742
営業利益	19	23	4	40	45

## 期末管理物件数

	18/09末	19/03末	19/09末
マンション(戸)	332,183	339,105	341,525
ビル(件)	1,114	1,118	1,106

## ⑥リゾート

売上高は243億円(対前中間期+6.9%)、若干の営業損失となりました。会員制リゾートホテル事業のハーヴェストクラブ那須の通期寄与、ゴルフ場の新規施設の寄与に加え、既存施設も好調に推移いたしました。

一方、会員権販売の減少、スキー場の修繕費用増加等から減益となりました。またゴルフ事業では関西カントリークラブを新たに取得いたしました。

			(億円)		
	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
売上高	227	243	16	511	561
営業利益	9	△0	△9	34	37

売上高内訳 ( )内は施設数

			(億円)	
	前中間期	当中間期	比較	前期
ゴルフ	47 (19)	53 (20)	5	88 (19)
ハーヴェスト	44 (20)	54 (22)	10	89 (21)
オアシス	53 (24)	54 (27)	2	104 (24)
スキー	24 (8)	24 (8)	△0	112 (8)
その他	59	59	△1	117

## ⑦仲介その他

売上高は265億円(対前中間期+2.9%)、営業利益は33億円(同△2.8%)となりました。東急リバブルの売買仲介は、概ね堅調に推移いたしましたが、一方販売受託につきましては、大型物件が減少したことなどから、減収となっております。

			(億円)		
	前中間期	当中間期	比較	前期	通期予想
売上高	258	265	7	555	599
営業利益	34	33	△1	86	96

売上高内訳

			(億円)	
	前中間期	当中間期	比較	前期
売買仲介	190	202	12	398
販売受託	27	21	△7	66
福利厚生受託	10	12	1	21
その他	29	31	2	69

## &lt;平成20年3月期の業績見通し&gt;

全てのセグメントにおいて対前期増収増益の計画となっております。当初予想(平成19年5月11日公表)に対し、主力の賃貸及び分譲セグメントの営業好調等により、売上高、営業利益、経常利益、当期利益をそれぞれ増額修正いたしました。

## 連 結

(億円)

	19/3月期	20/3月期	比較
売上高	5,735	6,400	665
EBITDA	772	897	125
営業利益	659	780	121
経常利益	604	700	96
当期純利益	314	315	1

当初予想	対当初
6,300	100
836	61
720	60
630	70
300	15

EBITDA;償却前営業利益

## セグメント別業績予想

## 売上高

(億円)

	19/3月期	20/3月期	比較
合 計	5,735	6,400	665
分 譲	1,531	1,812	281
請負工事	712	828	117
小 売	858	935	76
賃 貸	1,014	1,136	122
管理受託	726	742	16
リゾート	511	561	51
仲介その他	555	599	45
全社・消去	△170	△213	△43

当初予想	対当初
6,300	100
1,769	43
814	14
944	△9
1,062	74
743	△1
587	△26
611	△12
△229	16

## 営業利益

(億円)

	19/3月期	20/3月期	比較
合 計	659	780	121
分 譲	190	194	5
請負工事	10	12	2
小 売	△4	5	9
賃 貸	357	452	95
管理受託	40	45	4
リゾート	34	37	3
仲介その他	86	96	10
全社・消去	△53	△61	△7

当初予想	対当初
720	60
167	28
16	△4
1	4
410	42
45	0
39	△2
98	△2
△55	△6



## 単 体

(億円)

	19/3月期	20/3月期	比較
売上高	2,235	2,650	415
EBITDA	508	594	86
営業利益	451	535	84
経常利益	410	490	80
当期純利益	138	245	107

当初予想	対当初
2,600	50
558	36
500	35
450	40
235	10

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。

## (2) 財政状態に関する分析

## ① 資産、負債及び純資産の状況

連結

(億円)

	18/3月期末	19/3月期末	19/9月期末
総資産	8,857	9,541	9,663
総負債	7,205	7,578	7,681
純資産	1,455	1,963	1,982
うち自己資本	1,455	1,737	1,748
自己資本比率	16.4%	18.2%	18.1%
期末有利子負債	3,441	3,705	4,337
EBITDA倍率	4.5倍	4.8倍	—
ROA	7.4%	7.3%	—

20/3月期末 予想
4,200
4.7倍
7.9%

単体

(億円)

	18/3月期末	19/3月期末	19/9月期末
総資産	6,700	7,453	7,538
総負債	5,256	5,903	5,968
純資産	1,444	1,550	1,570
自己資本比率	21.6%	20.8%	20.8%
期末有利子負債	2,898	3,348	3,802
EBITDA倍率	5.3倍	6.6倍	—
ROA	7.3%	6.7%	—

20/3月期末 予想
3,700
6.2倍
7.2%

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(期首期末平均)

18年3月期末の数値については、従来の株主資本を純資産及び自己資本の欄に記載しております。

なお、当中間期のEBITDA倍率、ROAは記載を省略しております。

## ② 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170億円減少し、当中間期末は347億円となりました。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、税金等調整前中間純利益167億、減価償却費60億円、減損損失58億円等の資金の増加がありましたが、仕入債務の減少209億円、受託販売預り金の減少121億円、土地買戻損失引当額の減少74億円、たな卸資産の取得による減少66億円等による資金の減少があったことから、520億円の資金の減少となりました。

## (投資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・フローは、エクイティ投資の回収81億円等の増加がありましたが、固定資産投資122億円、エクイティ投資90億円、新規子会社の取得102億円等により、239億円の資金の減少となりました。

## (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408億円の返済等を実施しましたが、コマーシャルペーパー420億円、長期借入金445億円等を調達したことから、589億円の資金増加となりました。

## ＜キャッシュ・フロー指標の推移＞

	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成19年9月期
自己資本比率	9.6%	16.4%	18.2%	18.1%
時価ベースの 自己資本比率	24.2%	60.8%	75.0%	55.0%
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率	12.1年	6.3年	26.7年	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	3.9	7.4	2.0	—

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

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 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

注1) 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。

注2) 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)

注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

注4) 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

注5) 当中間期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオについては記載を省略しております。

## (3)利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は前期において全般的な営業好調の下、中期経営計画(平成17年度から平成19年度)の最終年度の目標営業利益を2期連続して上回り、さらに棚卸資産の低価法を早期適用した上で計画を上回る連結当期純利益を達成いたしました。このような営業状況を踏まえ、1株当たり5.0円の計画を変更し、1株当たり7.0円の期末配当を実施いたしました。

当期におきましては、中間3.5円、期末3.5円を計画しており、年間合計では前期と同水準を予定しております。今後の配当につきましては、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してまいります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは当社、子会社70社、関連会社70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㈱が、別荘については、主に東急リゾート㈱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㈱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㈱は注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務を、㈱東急アメックスは、増改築等のリフォーム業務を、㈱石勝エクステリアは戸建住宅等の造園工事業を、また㈱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㈱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㈱東急コミュニティー、東急リバブル㈱、東急リロケーション㈱等が事務所ビル、アパート、商業ビルの開発、賃貸、転貸及び運營業務を行っております。また、東急リロケーション㈱は滞在型ビジネスホテルの経営も行っております。

また、不動産証券化業務等を行う東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が主に不動産を対象とする投資助言などを行っております。

### 管理受託業

子会社である㈱東急コミュニティー、東急ビルメンテナンス㈱、㈱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、及びスキー場等のリゾート施設の経営を行い、子会社である㈱東急リゾートサービスに運営を委託しております。

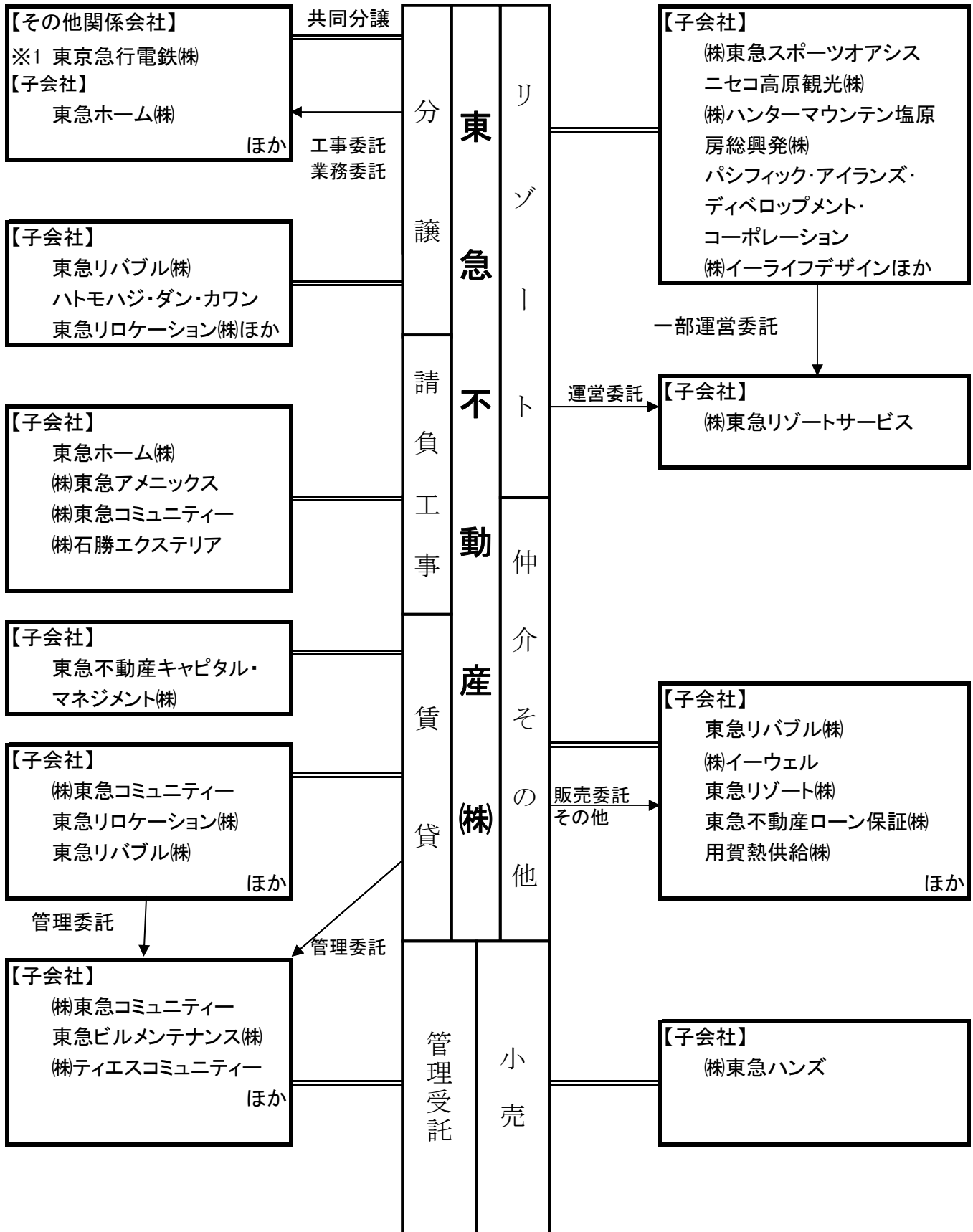
また、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光㈱、勝山高原開発㈱、玉原東急リゾート㈱、㈱ハンターマウンテン塩原がスキー場を、房総興発㈱、㈱猿島カントリー等がゴルフ場を、伊豆観光開発㈱がゴルフ場等レジャースポーツ施設を、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを経営しております。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。なお、当中間期にはゴルフ場を経営する関西カントリー㈱を買収しております。

### 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㈱及び東急リゾート㈱が不動産の販売代理、仲介業務を、用賀熱供給㈱はオフィスビルへの熱供給業を、さらに㈱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㈱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㈱が販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅を子会社である東急リバブル㈱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。(62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。

### 3. 経営方針

#### (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) 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、最終年度である平成19年度の連結営業利益目標を520億円、ROA目標を6.0%としております。

前期において既にこの目標指標を上回りましたので、最終年度である平成19年度は連結営業利益780億円、ROA7.9%を目標といたしました。

なお、平成20年度を初年度とする次期中期経営計画を現在策定中であります。

	16年度実績	中期経営計画 19年度目標	19年度計画
営業利益	403億円	520億円	780億円
ROA	4.7%	6.0%	7.9%

## 4. 中間連結貸借対照表

## (1) 中間連結貸借対照表

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日現在)		比較増減		前中間連結会計期間末 (平成18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>(資産の部)</b>									
I 流動資産		310,026	32.5	302,045	31.3	△7,980	△2.6	296,804	34.1
現金及び預金		42,297		27,754		△14,542		47,078	
受取手形及び売掛金		13,777		10,889		△2,887		11,689	
有価証券		—		5,200		5,200		—	
販売用土地		141,921		154,552		12,631		150,254	
販売用建物		43,308		37,613		△5,694		41,153	
商 品		7,959		9,030		1,071		8,554	
貯 蔵 品		1,143		844		△298		1,144	
販売委託未収入金		1,683		5,321		3,638		3,249	
短期貸付金		10,178		2,526		△7,651		214	
繰延税金資産		22,356		21,412		△943		10,322	
その他		25,744		27,190		1,445		23,452	
貸倒引当金		△342		△290		52		△311	
II 固定資産		644,048	67.5	664,248	68.7	20,199	3.1	573,338	65.9
1. 有形固定資産		366,611	38.4	381,633	39.5	15,021	4.1	345,977	39.8
建物及び構築物		127,405		129,071		1,666		127,949	
土 地		227,880		238,788		10,908		207,810	
建設仮勘定		3,685		5,766		2,080		3,252	
その他		7,640		8,006		365		6,965	
2. 無形固定資産		24,378	2.6	28,481	2.9	4,103	16.8	24,526	2.8
借 地 権		9,061		11,723		2,661		9,022	
の れ ん		1,386		3,219		1,832		1,562	
そ の 他		13,929		13,539		△390		13,941	
3. 投資その他の資産		253,058	26.5	254,133	26.3	1,075	0.4	202,834	23.3
投資有価証券		40,619		37,661		△2,958		36,858	
匿名組合出資金		138,791		140,789		1,998		95,712	
長期貸付金		656		828		172		680	
差入保証金・敷金		58,239		59,580		1,340		56,078	
繰延税金資産		7,431		7,947		516		6,290	
その他		11,909		11,928		19		11,963	
貸倒引当金		△4,589		△4,602		△13		△4,749	
資 産 合 計		954,074	100.0	966,293	100.0	12,218	1.3	870,142	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	前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日現在)		比較増減		前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)	
		金 額 百万円	構成比 %	金 額 百万円	構成比 %	金 額 百万円	前期比 %	金 額 百万円	構成比 %
<b>(負債の部)</b>									
I 流動負債		305,538	32.0	296,054	30.6	△ 9,484	△3.1	302,986	34.8
支払手形及び買掛金		52,101		31,228		△ 20,872		35,877	
短期借入金		114,178		116,205		2,027		145,943	
商業ペーパー		—		42,000		42,000		5,000	
未払金		21,028		13,339		△ 7,688		10,908	
未払法人税等		19,456		7,927		△ 11,529		8,077	
繰延税金負債		337		341		3		430	
前受金		32,265		30,323		△ 1,941		35,202	
受託販売預り金		17,615		5,488		△ 12,127		15,472	
預り金		15,621		15,472		△ 148		13,676	
不動産特定共同事業預り金		7,550		18,750		11,200		16,437	
賞与引当金		8,312		6,465		△ 1,847		6,838	
役員賞与引当金		218		122		△ 95		74	
役員退任慰労金引当金		199		11		△ 187		—	
完成工事補償引当金		346		325		△ 21		—	
土地買戻損失引当金		7,373		—		△ 7,373		—	
事業再構築損失引当金		1,023		763		△ 259		—	
その他		7,911		7,288		△ 622		9,047	
II 固定負債		452,253	47.4	472,075	48.9	19,822	4.4	396,120	45.5
社債		20,000		30,000		10,000		10,000	
長期借入金		236,309		245,450		9,141		204,832	
預り保証金・敷金		144,879		153,852		8,973		143,398	
繰延税金負債		2,676		4,414		1,738		4,630	
再評価に係る繰延税金負債		11,647		11,589		△ 58		10,968	
退職給付引当金		15,983		16,725		742		15,894	
債務保証損失引当金		1,232		1,232		—		1,416	
役員退任慰労金引当金		1,115		912		△ 202		—	
不動産特定共同事業預り金		14,950		4,550		△ 10,400		—	
その他		3,459		3,348		△ 111		4,980	
負債合計		757,791	79.4	768,130	79.5	10,338	1.4	699,107	80.3
<b>(純資産の部)</b>									
I 株主資本		153,359	16.1	155,883	16.1	2,524	1.6	131,242	15.1
資本金		57,551		57,551		—		57,551	
資本剰余金		39,319		39,326		6		39,317	
利益剰余金		57,329		60,016		2,686		34,988	
自己株式		△842		△1,011		△ 169		△614	
II 評価・換算差額等		20,316	2.1	18,959	2.0	△ 1,357	△6.7	18,958	2.2
その他有価証券評価差額金		4,741		3,375		△ 1,366		4,339	
繰延ヘッジ損益		△48		17		65		△110	
土地再評価差額金		16,636		16,552		△ 84		15,776	
為替換算調整勘定		△1,012		△985		27		△1,047	
III 少数株主持分		22,607	2.4	23,320	2.4	713	3.2	20,835	2.4
純資産の部合計		196,282	20.6	198,163	20.5	1,880	1.0	171,035	19.7
負債及び純資産の部合計		954,074	100.0	966,293	100.0	12,218	1.3	870,142	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。



## (2) 中間連結損益計算書

科 目	期 別	前中間連結会計期間 (18.4.1~18.9.30)		当中間連結会計期間 (19.4.1~19.9.30)		比 較 増 減		前連結会計年度 (18.4.1~19.3.31)	
		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 249,751	% 100.0	百万円 268,321	% 100.0	百万円 18,569	% 7.4	百万円 573,549	% 100.0
営業原価		194,190		207,042		12,851		437,188	
営業総利益		55,560		61,278		5,717		136,360	
販売費及び一般管理費		32,631		35,608		2,977		70,415	
営業利益		22,929	9.2	25,670	9.6	2,740	12.0	65,944	11.5
営業外収益		643		784		141		2,130	
受取利息		46		165		118		92	
受取配当金		229		256		26		1,169	
為替差益		35		35		0		89	
持分法による投資利益		87		102		15		350	
その他		244		224		△19		427	
営業外費用		3,671		3,717		45		7,651	
支払利息		3,343		3,537		193		6,880	
貸倒引当金繰入額		29		51		21		29	
その他		297		128		△169		740	
経常利益		19,901	8.0	22,737	8.5	2,836	14.3	60,424	10.5
特別利益		181		346		165		12,524	
固定資産売却益		101		263		162		11,944	
投資有価証券売却益		—		—		—		10	
貸倒引当金戻入額		75		78		3		105	
その他		4		4		△0		464	
特別損失		2,121		6,344		4,223		31,001	
固定資産売却損		50		33		△16		107	
減損損失		460		5,769		5,308		1,170	
投資有価証券評価損		1,239		540		△699		1,241	
過年度販売用不動産評価損		—		—		—		15,834	
土地買戻損失引当金繰入額		—		—		—		7,373	
事業再構築損失		—		—		—		4,407	
その他		371		1		△369		868	
税金等調整前中間(当期)純利益		17,960	7.2	16,738	6.2	△1,221	△6.8	41,947	7.3
法人税、住民税及び事業税		7,884		8,354		469		21,763	
法人税等調整額		—		—		—		△14,869	
少数株主利益		1,915		2,061		146		3,689	
中間(当期)純利益		8,159	3.3	6,322	2.4	△1,836	△22.5	31,364	5.5

(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。

## (3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間 (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					評価・換算差額等					少数株主 持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己 株式	株主 資本 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	為替 換算 調整 勘定	評価 ・ 換算 差額等 合計		
平成18年3月31日 残高	57,499	39,260	29,539	△506	125,791	4,922	—	15,822	△1,066	19,678	19,733	165,203
中間連結会計期間中の 変動額												
剰余金の配当(注)			△2,656		△2,656					—		△2,656
役員賞与(注)			△105		△105					—		△105
中間純利益			8,159		8,159					—		8,159
新株発行	52	52			104					—		104
自己株式の取得				△111	△111					—		△111
自己株式の処分		5		3	8					—		8
土地再評価差額金取 崩額			45		45					—		45
子会社の新規連結に 伴う変動額			12		12					—		12
子会社の清算に 伴う変動額			△6		△6					—		△6
株主資本以外の項目 の中間連結会計期間 中の変動額 (純額)					—	△582	△110	△45	19	△719	1,101	381
中間連結会計期間中の 変動額合計	52	57	5,449	△108	5,450	△582	△110	△45	19	△719	1,101	5,832
平成18年9月30日 残高	57,551	39,317	34,988	△614	131,242	4,339	△110	15,776	△1,047	18,958	20,835	171,035

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本					評価・換算差額等					少数株主 持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己 株式	株主 資本 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	為替 換算 調整 勘定	評価 ・ 換算 差額等 合計		
平成19年3月31日 残高	57,551	39,319	57,329	△842	153,359	4,741	△48	16,636	△1,012	20,316	22,607	196,282
中間連結会計期間中の 変動額												
剰余金の配当			△3,720		△3,720					—		△3,720
中間純利益			6,322		6,322					—		6,322
自己株式の取得				△173	△173					—		△173
自己株式の処分		6		4	10					—		10
土地再評価差額金取 崩額			84		84					—		84
株主資本以外の項目 の中間連結会計期間 中の変動額 (純額)					—	△1,366	65	△84	27	△1,357	713	△643
中間連結会計期間中の 変動額合計	—	6	2,686	△169	2,524	△1,366	65	△84	27	△1,357	713	1,880
平成19年9月30日 残高	57,551	39,326	60,016	△1,011	155,883	3,375	17	16,552	△985	18,959	23,320	198,163

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本					評価・換算差額等					少数株主 持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己 株式	株主 資本 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	為替 換算 調整 勘定	評価 ・ 換算 差額等 合計		
平成18年3月31日残高	57,499	39,260	29,539	△506	125,791	4,922	—	15,822	△1,066	19,678	19,733	165,203
連結会計年度中の変動額												
剰余金の配当 (注1)			△2,656		△2,656					—		△2,656
役員賞与 (注2)			△105		△105					—		△105
当期純利益			31,364		31,364					—		31,364
新株発行	52	52			104					—		104
自己株式の取得				△340	△340					—		△340
自己株式の処分		7		5	12					—		12
土地再評価差額金取崩額			△814		△814					—		△814
子会社の新規連結に伴う変動額			12		12					—		12
子会社の清算に伴う変動額			△9		△9					—		△9
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)					—	△181	△48	814	54	638	2,873	3,512
連結会計年度中の変動額合計	52	59	27,790	△335	27,567	△181	△48	814	54	638	2,873	31,079
平成19年3月31日残高	57,551	39,319	57,329	△842	153,359	4,741	△48	16,636	△1,012	20,316	22,607	196,282

(注1) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(注2) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目△40百万円を含みます。

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別		比較増減	前連結会計年度	
	前中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)	当中間連結会計期間 (19. 4. 1～19. 9. 30)		(18. 4. 1～18. 9. 30)	(18. 4. 1～19. 3. 31)
	百万円	百万円	百万円	百万円	
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>					
税金等調整前中間（当期）純利益	17,960	16,738	△ 1,222	41,947	
減価償却費	5,339	5,994	655	11,251	
のれん償却額	93	681	588	269	
持分法投資損益	△ 87	△ 102	△ 15	△ 350	
投資有価証券評価損	1,239	540	△ 699	1,241	
貸倒引当金の増減額	△ 172	△ 52	120	△ 301	
役員退任慰労金引当金の増減額	—	△ 390	△ 390	405	
退職給付引当金の増減額	246	677	431	336	
役員賞与引当金の増減額	—	△ 95	△ 95	—	
賞与引当金の増減額	△ 634	△ 1,780	△ 1,146	807	
固定資産減損損失	460	5,769	5,309	1,170	
土地買戻損失引当額の増減	—	△ 7,373	△ 7,373	7,373	
販売用不動産の評価損	—	—	—	18,354	
有価証券及び投資有価証券売却損益	—	—	—	△ 10	
固定資産売却損益	△ 51	△ 229	△ 178	△ 11,837	
固定資産除却損	230	437	207	1,112	
受取利息及び受取配当金	△ 276	△ 338	△ 62	△ 1,262	
支払利息	3,343	3,537	194	6,880	
売上債権の増減額	371	△ 726	△ 1,097	△ 146	
たな卸資産の増減額	△ 25,626	△ 6,576	19,050	△ 37,334	
仕入債務の増減額	△ 15,681	△ 20,872	△ 5,191	542	
未払金の増減額	—	△ 6,609	△ 6,609	4,963	
前受金の増減額	—	△ 1,981	△ 1,981	2,905	
役員賞与の支払額	△ 161	—	161	△ 161	
預り金（受託販売）の増減額	△ 21,883	△ 12,127	9,756	△ 19,740	
特定共同事業預り金の増減額	△ 10,052	800	10,852	△ 1,490	
その他	1,719	△ 5,265	△ 6,984	2,683	
小計	△ 43,622	△ 29,345	14,277	29,610	
利息及び配当金の受取額	410	526	116	1,398	
利息の支払額	△ 3,009	△ 3,513	△ 504	△ 6,730	
法人税等の支払額	△ 7,444	△ 19,691	△ 12,247	△ 10,433	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 53,665	△ 52,024	1,641	13,844	
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>					
3か月を超える定期預金の預入による支出	△ 33	△ 72	△ 39	△ 41	
3か月を超える定期預金の払戻による収入	—	5	5	646	
貸付金の貸付	△ 28	△ 173	△ 145	△ 35	
貸付金の回収	60	73	13	110	
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△ 14,056	△ 624	13,432	△ 17,574	
有価証券及び投資有価証券の売却及び清算による収入	25	462	437	720	
子会社株式取得による支出	△ 112	△ 249	△ 137	△ 112	
差入保証金敷金の支出	△ 1,610	△ 3,377	△ 1,767	△ 4,430	
差入保証金敷金の収入	3,024	2,017	△ 1,007	3,925	
固定資産の取得による支出	△ 16,551	△ 12,228	4,323	△ 42,643	
固定資産の売却による収入	443	912	469	15,059	
匿名組合出資金等の払込による支出	△ 14,783	△ 8,964	5,819	△ 84,382	
匿名組合出資金の戻入	4,779	8,105	3,326	27,581	
連結の範囲の変更を伴う子会社の設立・取得による支出	△ 1,777	△ 10,205	△ 8,428	△ 5,206	
新規関連会社の設立による支出	—	—	—	△ 5	
その他	17	411	394	△ 35	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 40,601	△ 23,907	16,694	△ 111,630	
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>					
短期借入金の増減額	19,881	7,368	△ 12,513	△ 2,870	
長期借入による収入	32,427	44,478	12,051	104,782	
長期借入金の返済による支出	△ 45,557	△ 40,849	4,708	△ 96,543	
預り保証金敷金の支出	△ 8,041	△ 10,874	△ 2,833	△ 14,214	
預り保証金敷金の収入	9,697	11,686	1,989	16,737	
社債発行による収入	10,000	10,000	0	20,000	
コマーシャルペーパーの増減額	5,000	42,000	37,000	—	
株式の発行による収入	104	—	△ 104	104	
配当金の支払額	△ 2,656	△ 3,720	△ 1,064	△ 2,656	
少数株主への配当金の支払額	△ 651	△ 1,017	△ 366	△ 755	
自己株式取得による支出	△ 103	△ 169	△ 66	△ 335	
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,099	58,903	38,804	24,248	
<b>IV 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	13	28	15	18	
<b>V 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額</b>	80	—	△ 80	80	
<b>VI 現金及び現金同等物の増減額</b>	△ 74,154	△ 16,998	57,156	△ 68,312	
<b>VII 現金及び現金同等物の期首残高</b>	119,933	51,701	△ 68,232	119,933	
<b>VIII 現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高</b>	45,859	34,702	△ 11,157	51,701	

(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 62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、関西カントリー(株)、(株)ライフシステムズ、(有)エヌエイオーを買収、合同会社名古屋栄地所は新設したためそれぞれ連結子会社としております。

また、前連結会計年度において連結子会社でありました(有)ネクスティング・ディベロップメント、エリアネット(株)は清算したため、横浜住宅販売(株)は東急リバブル(株)に吸収合併したため連結子会社の範囲から除いております。

非連結子会社 8社

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 3社 [(株)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)、太平洋ホールディングス合同会社]

持分法非適用会社

非連結子会社 8社

関連会社 67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連結中間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)
- ・ 関西カントリー(株) (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)、(有)エヌエイオー (中間決算日6月30日)
- 合同会社名古屋栄地所 (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)、(株)松坂商店 (中間決算日7月31日)
- 恵比寿都市開発合同会社 (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

決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産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

なお特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループ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「投資有価証券」を加減する方法

③匿名組合出資金

匿名組合損益のうち当社グループ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

なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記しております。

##### (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

(いずれも貸借対照価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

## (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
---------	-------

## (会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。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、それぞれ40百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。

## (追加情報)

法人税法の改正に伴い当中間連結会計期間より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。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、それぞれ176百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。

## (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

## 社債発行費

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

債務保証に係わ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。

- (オ) 役員退任慰労金引当金  
 役員退任慰労金支給に備えるため、当社及び連結子会社の一部は内規に基づく当中間連結会計期間末における要支給額を計上しております。
- (カ) 役員賞与引当金  
 役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。
- (キ) 事業再構築損失引当金  
 小売事業の再構築計画に基づき、将来発生が確実に見込まれる費用について、合理的に見積もる事が出来る金額を計上しております。
- (ク) 完成工事補償引当金  
 完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく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、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、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分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、特例処理の要件を満たしているため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  
 特例処理の要件及び振当処理の要件をもって有効性の判定に代えております。
- (8) 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. 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. のれんの償却に関する事項  
 のれんは、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. 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。



## 表示方法の変更

## (中間連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「現金及び預金」に含めて表示しておりました譲渡性預金は、当中間連結会計期間末より流動資産の「有価証券」と表示しております。

なお、譲渡性預金の当中間連結会計期間末、前連結会計年度末及び前中間連結会計期間末のそれぞれの金額は、5,200百万円、5,500百万円及び一百万円であります。

## 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 160,304百万円 156,660百万円 155,539百万円

## 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	32,188百万円	34,627百万円	37,200百万円
千葉市土気東土地区画整理組合	6,042百万円	7,032百万円	6,631百万円
従業員住宅借入金利用者	378百万円	431百万円	464百万円
会員権ローン利用者	344百万円	372百万円	404百万円
つなぎ融資利用者	23百万円	138百万円	149百万円
合 計	38,977百万円	42,601百万円	44,850百万円

## 3. 受取手形裏書譲渡高及び受取手形割引高

	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
受取手形裏書譲渡高	21百万円	62百万円	11百万円
合 計	21百万円	62百万円	11百万円

## 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	1,395百万円	1,784百万円	1,785百万円
土地	35,998百万円	44,201百万円	44,207百万円
建物等	27,388百万円	30,651百万円	31,270百万円
投資有価証券	102百万円	102百万円	513百万円
長期貸付金	322百万円	332百万円	319百万円
合 計	65,208百万円	77,072百万円	78,097百万円

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	175百万円	130百万円	113百万円
投資有価証券	1,021百万円	1,063百万円	1,075百万円
合 計	1,197百万円	1,193百万円	1,188百万円

## (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	19,672 百万円	20,444 百万円	21,885 百万円
1年以内返済予定長期借入金	2,206 百万円	2,130 百万円	2,443 百万円
預り保証金	7,306 百万円	7,306 百万円	7,306 百万円
合 計	29,185 百万円	29,881 百万円	31,634 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（17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	153,076 百万円	147,197 百万円	146,027 百万円
貸出コミットメントの総額	44,000 百万円	24,000 百万円	24,000 百万円
借入実行残高	<u>33,303 百万円</u>	<u>24,054 百万円</u>	<u>27,501 百万円</u>
差引額	163,773 百万円	147,143 百万円	142,525 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	136 百万円	11,634 百万円	42 百万円
建物等	127 百万円	310 百万円	58 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	16 百万円	106 百万円	48 百万円
建物等	17 百万円	0 百万円	2 百万円

## 4. 減損損失

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失
東急不動産	賃貸資産等	土地 建物 その他有形固定資産他	神奈川県藤沢市 他	5,769 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、売却を予定している固定資産グループなど2件について、当中間連結会計期間にお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(5,769百万円)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いたしました。

## (中間連結株主資本等変動計算書関係)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位：株)

	前連結会計年度末 株式数	当中間連結会計期間 増加株式数	当中間連結会計期間 減少株式数	当中間連結会計期間 末株式数
発行済株式				
普通株式	533,345,304	—	—	533,345,304
合計	533,345,304	—	—	533,345,304
自己株式				
普通株式※1	1,797,117	135,823	9,110	1,923,830
合計	1,797,117	135,823	9,110	1,923,830

※1. 普通株式の自己株式数の増加 135,823 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 9,110 株は株主の買い増しによる減少によるものです。

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の 種類	配当金の 総額 (百万円)	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	3,720	7円	平成19年3月31日	平成19年6月28日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間末後となるもの

決議	株式の 種類	配当金の 総額 (百万円)	配当の 原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成19年11月9日 取締役会	普通 株式	1,859	利益 剰余金	3円50銭	平成19年 9月30日	平成19年 12月10日

## (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	27,754百万円	42,297百万円	47,078百万円
預金期間が3か月を越える定期預金	△648百万円	△581百万円	△1,219百万円
有価証券	5,200百万円	—百万円	—百万円
短期貸付金(現先等)	2,396百万円	9,985百万円	—百万円
現金及び現金同等物	34,702百万円	51,701百万円	45,859百万円

## (特別目的会社に関する事項)

当社および連結子会社は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社（主に特例有限会社形態によっております。）を利用し、賃貸を目的とした不動産（主にオフィスビル）への投資（匿名組合出資等）を実施しております。

当該事業は、当社および連結子会社他による出資のほか、金融機関からのノンリコースローン等により行われています。特別目的会社において当該不動産を売却する場合には、当社および連結子会社は抛出した匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成19年9月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社および連結子会社の負担は当該匿名組合出資金等の額に限定されます。

また、いずれの特別目的会社についても、当社および連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当中間連結会計期間における特別目的会社との取引金額等は次の通りです。注1)

(単位：百万円)

	中間連結会計期間末残高 (平成19年9月末)	主な損益 注3) (平成19年4月1日～平成19年9月30日)	
		項目	金額
匿名組合出資金等 注2)	151,786	営業収益	11,190
		うち売却配当	3,165
		営業原価 注4)	294
マネジメント業務	—	営業収益	1,513

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は次のとおりです。注1)、注5)

(単位：百万円)

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	748,299	借入金等	599,843
その他	54,651	出資預り金等	144,292
		その他	58,816
合計	802,950	合計	802,950

注1) 当中間連結会計期間末において出資残高のある特別目的会社のうち、当社および連結子会社の出資比率が15%以上の特別目的会社（56社）を対象としております。

注2) 匿名組合出資金等の内訳は、匿名組合出資金132,982百万円、投資有価証券18,805百万円となっております。

注3) 注1)記載の56社のほか、当社および連結子会社による出資比率が15%以上であったが、保有する不動産を売却し、当中間連結会計期間末時点において出資残高がない特別目的会社からの営業収益を含みます。

注4) 出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。

注5) 当社および連結子会社の出資比率15%以上の特別目的会社56社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社（5社）は合算しておりません。

## (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19年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成19年3月31日現在)			前中間連結会計期間末 (平成18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	913	906	△7	925	915	△9	943	924	△18
合 計	913	906	△7	925	915	△9	943	924	△18

## 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19年9月30日現在)			前連結会計年度末 (平成19年3月31日現在)			前中間連結会計期間末 (平成18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	8,691	14,178	5,486	8,691	17,214	8,523	8,954	15,465	6,510
(2) 債券 国債・地方債	188	187	△0	188	186	△1	158	157	△1
合 計	8,880	14,366	5,485	8,879	17,401	8,521	9,113	15,622	6,509

## 3. 時価のない有価証券の主な内容

(単位：百万円)

種 類	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日現在)	前中間連結会計期間末 (平成18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) 満期保有目的の債券 非公募の社債	10	10	10
(2) その他有価証券 譲渡性預金	5,200	—	—
非上場株式(店頭売買株式除く)	21,487	21,402	19,670
匿名組合出資金	140,789	138,791	95,712
合 計	167,487	160,204	115,392

## (開示の省略)

「リース取引」に関する注記事項については中間決算発表時における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

なお、「デリバティブ取引」「ストック・オプション等」「企業結合等」に関する注記については、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18年4月1日～平成18年9月30日)

(単位: 百万円)

	分譲	請工 負事	小売	賃貸	管 受	理 託	リゾート	仲 介 其 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	52,234	28,149	42,674	46,347	33,294	22,732	24,319	249,751	—	249,751	
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	50	1,985	87	708	2,696	17	1,435	6,981	(6,981)	—	
計	52,285	30,134	42,761	47,055	35,990	22,749	25,755	256,733	(6,981)	249,751	
営業費用	48,765	30,739	42,558	31,337	34,091	21,896	22,375	231,764	(4,942)	226,822	
営業利益 (△損失)	3,519	△605	203	15,718	1,899	853	3,379	24,968	(2,039)	22,929	

当中間連結会計期間 (平成19年4月1日～平成19年9月30日)

(単位: 百万円)

	分譲	請工 負事	小売	賃貸	管 受	理 託	リゾート	仲 介 其 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	64,090	27,383	44,353	49,578	33,557	24,317	25,040	268,321	—	268,321	
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	82	2,319	130	715	2,682	12	1,453	7,396	(7,396)	—	
計	64,172	29,702	44,483	50,294	36,240	24,329	26,494	275,717	(7,396)	268,321	
営業費用	58,742	30,952	44,630	31,951	33,977	24,340	23,207	247,802	(5,151)	242,651	
営業利益 (△損失)	5,430	△1,250	△146	18,342	2,262	△10	3,286	27,914	(2,244)	25,670	

前連結会計年度 (平成18年4月1日～平成19年3月31日)

(単位: 百万円)

	分譲	請工 負事	小売	賃貸	管 受	理 託	リゾート	仲 介 其 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	152,957	65,483	85,595	99,844	66,906	51,025	51,734	573,549	—	573,549	
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	115	5,673	237	1,523	5,702	30	3,718	17,003	(17,003)	—	
計	153,073	71,157	85,832	101,368	72,609	51,056	55,453	590,552	(17,003)	573,549	
営業費用	134,116	70,172	86,264	65,664	68,573	47,636	46,902	519,330	(11,725)	507,604	
営業利益 (△損失)	18,956	984	△431	35,704	4,036	3,420	8,551	71,222	(5,277)	65,944	

(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・別荘の販売等
- 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中間連結会計期間2,267百万円、前連結会計年度5,384百万円、前中間連結会計期間2,090百万円であり、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19年4月1日 至 平成19年9月30日	前連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	前中間連結会計期間 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日
1株当たり純資産額 329円00銭	1株当たり純資産額 326円74銭	1株当たり純資産額 282円47銭
1株当たり中間純利益金額 11円90銭	1株当たり当期純利益金額 59円00銭	1株当たり中間純利益金額 15円35銭
—————	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 58円99銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 15円34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19年4月1日 至 平成19年9月30日	前連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	前中間連結会計期間 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	6,322	31,364	8,159
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(—)	(—)	(—)
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	6,322	31,364	8,159
期中平均株式数(千株)	531,483	531,628	531,628
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)	—	77	153
(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))	(—)	(77)	(153)
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 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	前連結会計年度 自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日	前中間連結会計期間 自 平成 18 年 4 月 1 日 至 平成 18 年 9 月 30 日
<p>平成19年5月25日開催の取締役会の決議（無担保普通社債80,000百万円以下を複数回に分割して発行できる旨の決議）に基づき、以下のよう に社債を発行しております。</p> <p>1. 社債の概要</p> <p>(1) 社債の種類 無担保社債</p> <p>(2) 発行価額 10,000百万円</p> <p>(3) 利率 年1.50%</p> <p>(4) 償還方法 本社債の元金は、平成24年11月8日にその総額を償還する。償還期日が銀行休業日にあたる ときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げる。本社債の買入消却は、法令その他別 途定められる場合を除き、発効日の翌日以降いつでもこれを行うことが可能とな っております。</p> <p>(5) 償還期限 平成24年11月8日</p> <p>(6) 発行の時期 平成19年11月8日</p> <p>(7) 資金の用途 借入金の返済資金に充当する 予定となっております。</p>	<p>—————</p>	<p>平成18年3月24日開催の取締役会の決議（無担保普通社債100,000百万円以下を複数回に分割して発行できる旨の決議）に基づき、以下のよう に社債を発行しております。</p> <p>1. 社債の概要</p> <p>(1) 社債の種類 無担保社債</p> <p>(2) 発行価額 10,000百万円</p> <p>(3) 利率 年1.67%</p> <p>(4) 償還方法 本社債の元金は、平成23年12月13日にその総額を償還する。償還期日が銀行休業日にあたる ときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げる。本社債の買入消却は、法令その他別 途定められる場合を除き、発効日の翌日以降いつでもこれを行うことが可能とな っております。</p> <p>(5) 償還期限 平成23年12月13日</p> <p>(6) 発行の時期 平成18年12月13日</p> <p>(7) 資金の用途 借入金の返済資金に充当する 予定となっております。</p>

5. 中間個別財務諸表  
 (1) 中間貸借対照表

科目	期別	前事業年度 (平成19年3月31日現在)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日現在)		比較増減		前中間会計期間末 (平成18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	%
(資産の部)									
I 流動資産		203,662	27.3	222,930	29.6	19,268	9.5	206,863	30.4
現金及び預金		2,938		2,495		△442		5,978	
売掛金		2,122		1,988		△134		2,532	
販売用土地建物		156,269	21.0	167,500	22.2	11,230	7.2	167,281	24.6
貯蔵品		38		32		△5		45	
前渡金		7,061		5,175		△1,885		4,674	
前払費用		1,082		1,382		299		1,483	
繰延税金資産		16,901		16,859		△42		5,967	
販売委託未収入金		3,654		7,032		3,377		5,709	
その他		14,189		20,490		6,301		13,213	
貸倒引当金		△596		△27		569		△22	
II 固定資産		541,628	72.7	530,896	70.4	△10,731	△2.0	473,456	69.6
1. 有形固定資産		268,318	36.0	263,923	35.0	△4,394	△1.6	247,332	36.4
建物		77,185	10.4	74,941	9.9	△2,243	△2.9	78,012	11.5
構築物		7,459		7,241		△218		7,707	
機械及び装置		950		977		26		924	
車輛及び運搬具		43		44		1		35	
工具器具備品		1,251		1,327		75		1,132	
土地		178,837	24.0	175,199	23.2	△3,638	△2.0	158,139	23.2
建設仮勘定		2,590		4,192		1,602		1,381	
2. 無形固定資産		14,388	1.9	14,816	2.0	427	3.0	14,504	2.1
借地権		6,397		6,937		540		6,369	
ソフトウェア		341		324		△17		340	
その他		7,649		7,553		△95		7,793	
3. 投資その他の資産		258,921	34.7	252,157	33.4	△6,764	△2.6	211,619	31.1
投資有価証券		16,485		13,738		△2,747		30,378	
その他関係会社有価証券		16,844		17,234		390		—	
関係会社株式		30,181		30,483		301		29,471	
匿名組合出資金		3,638	0.5	3,847	0.5	209	5.8	97,198	14.3
関係会社匿名組合出資金		139,288		135,286		△4,002		—	
関係会社長期貸付金		12,935		12,937		2		16,803	
差入保証金・敷金		35,037		34,436		△600		35,229	
その他		4,568		4,268		△299		4,538	
貸倒引当金		△57		△76		△18		△2,001	
資産合計		745,290	100.0	753,827	100.0	8,536	1.1	680,320	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	前事業年度 (平成19年3月31日現在)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日現在)		比較増減		前中間会計期間末 (平成18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)									
I 流動負債		207,147	27.8	212,815	28.2	5,668	2.7	206,943	30.4
買掛金		31,771		15,601		△16,169		19,516	
短期借入金		110,169	14.8	101,444	13.5	△8,724	△7.9	125,899	18.5
コマーシャルペーパー		—		42,000		42,000		5,000	
未払金		7,280		5,123		△2,157		4,421	
未払法人税等		13,985		4,924		△9,061		5,032	
未払費用		534		476		△57		423	
前受金		18,138		14,866		△3,272		20,404	
預り金		6,797		6,853		56		6,547	
不動産特定共同事業預り金		7,550		18,750		11,200		16,150	
賞与引当金		425		395		△30		407	
役員賞与引当金		64		32		△32		20	
役員退任慰労金引当金		199		11		△187		—	
土地買戻損失引当金		7,373		—		△7,373		—	
その他		2,859		2,337		△522		3,119	
II 固定負債		383,163	51.4	383,993	51.0	830	0.2	325,015	47.8
社債		20,000		30,000		10,000		10,000	
長期借入金		204,658	27.5	206,759	27.4	2,101	1.0	171,317	25.2
預り保証金・敷金		124,952	16.8	125,074	16.6	121	0.1	124,197	18.3
繰延税金負債		2,546		1,728		△818		4,185	
再評価に係る繰延税金負債		11,378		11,320		△58		10,698	
退職給付引当金		3,529		3,692		162		3,359	
役員退任慰労金引当金		217		226		8		—	
不動産特定共同事業預り金		14,950		4,550		△10,400		—	
その他		930		643		△286		1,256	
負債合計		590,310	79.2	596,809	79.2	6,498	1.1	531,959	78.2
(純資産の部)									
I 株主資本		134,179	18.0	137,430	18.2	3,251	2.4	128,820	18.9
資本金		57,551	7.7	57,551	7.6	—	0.0	57,551	8.5
資本剰余金		39,319	5.3	39,326	5.2	6	0.0	39,317	5.8
資本準備金		33,740		33,740		—		33,740	
その他資本準備金		5,579		5,585		6		5,576	
利益剰余金		38,150	5.1	41,563	5.5	3,413	8.9	32,566	4.8
その他利益剰余金									
固定資産圧縮積立金		5,831		5,828		△3		784	
固定資産圧縮特別勘定積立金		—		—		—		5,116	
繰越利益剰余金		32,318		35,735		3,416		26,664	
自己株式		△842	△0.1	△1,011	△0.1	△169	20.1	△614	△0.1
II 評価・換算差額等		20,800	2.8	19,587	2.6	△1,213	△5.8	19,540	2.9
その他有価証券評価差額金		4,277		3,087		△1,190		3,951	
繰延ヘッジ損益		△61		—		61		△135	
土地再評価差額金		16,584		16,500		△84		15,724	
純資産合計		154,980	20.8	157,018	20.8	2,037	1.3	148,360	21.8
負債・純資産合計		745,290	100.0	753,827	100.0	8,536	1.1	680,320	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。

## (2) 中間損益計算書

期 別	前中間会計期間 (18.4.1~18.9.30)		当中間会計期間 (19.4.1~19.9.30)		比 較 増 減		前事業年度 (18.4.1~19.3.31)	
	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	103,910	100.0	16,895	19.4	223,483	100.0
不動産販売業収益	47,811	54.9	60,658	58.4	12,846	26.9	139,659	62.5
不動産賃貸業収益	26,958	31.0	30,032	28.9	3,073	11.4	59,179	26.5
施設運営業収益	11,842	13.6	13,010	12.5	1,168	9.9	23,979	10.7
その他の事業収益	401	0.5	208	0.2	△192	△48.0	664	0.3
営業費用	71,299	81.9	84,353	81.2	13,054	18.3	178,412	79.8
営業原価	65,851		78,163		12,311		163,562	
販売費及び一般管理費	5,447		6,190		743		14,850	
営業利益	15,714	18.1	19,556	18.8	3,841	24.4	45,071	20.2
営業外収益	1,284	1.5	1,769	1.7	485	37.8	2,404	1.1
受取利息及び配当金	1,144		1,703		558		2,221	
その他の営業外収益	140		66		△73		182	
営業外費用	3,135	3.6	3,114	3.0	△20	△0.7	6,481	2.9
支払利息	2,823		2,987		164		5,826	
その他の営業外費用	311		126		△185		655	
経常利益	13,864	15.9	18,211	17.5	4,347	31.4	40,993	18.3
特別利益	11	0.0	5	0.0	△6	△54.7	22	0.0
貸倒引当金戻入額	11		4		△6		12	
固定資産売却益	—		0		0		0	
投資有価証券売却益	—		—		—		10	
特別損失	1,796	2.1	6,325	6.1	4,528	252.0	27,309	12.2
固定資産売却損	48		15		△32		97	
減損損失	460		5,769		5,308		460	
過年度販売用不動産評価損	—		—		—		15,756	
土地買戻損失引当金繰入額	—		—		—		7,373	
投資有価証券評価損	1,239		540		△699		1,239	
投資有価証券売却損	—		—		—		0	
関係会社貸付金貸倒引当金繰入額	—		—		—		545	
関係会社株式評価損	—		—		—		1,373	
その他	48		—		△48		464	
税引前中間(当期)純利益	12,078	13.9	11,891	11.4	△187	△1.6	13,706	6.1
法人税、住民税及び事業税	4,718		4,841		122		12,124	
法人税等調整額	—		—		—		△12,221	
中間(当期)純利益	7,360	8.5	7,049	6.8	△310	△4.2	13,804	6.2

(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。

## (3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間 (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(注)				—			△2,656	△2,656		△2,656
役員賞与(注)				—			△40	△40		△40
固定資産圧縮積立金(注)				—	784		△784	—		—
固定資産圧縮特別勘定積立金(注)				—		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(注)				—	△2,656
役員賞与(注)				—	△40
固定資産圧縮積立金(注)				—	—
固定資産圧縮特別勘定積立金(注)				—	—
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) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19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	繰越利益剰余金			
平成19年3月31日 残高	57,551	33,740	5,579	39,319	5,831	32,318	38,150	△842	134,179
中間会計期間中の 変動額									
剰余金の配当				—		△3,720	△3,720		△3,720
固定資産圧縮 積立金				—	△3	3	—		—
中間純利益				—		7,049	7,049		7,049
自己株式の取得				—			—	△173	△173
自己株式の処分			6	6			—	4	10
土地再評価差額金取 崩額				—		84	84		84
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	—	—	6	6	△3	3,416	3,413	△169	3,251
平成19年9月30日 残高	57,551	33,740	5,585	39,326	5,828	35,735	41,563	△1,011	137,430

	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19年3月31日 残高	4,277	△61	16,584	20,800	154,980
中間会計期間中の 変動額					
剰余金の配当				—	△3,720
固定資産圧縮 積立金				—	—
中間純利益				—	7,049
自己株式の取得				—	△173
自己株式の処分				—	10
土地再評価差額金取 崩額				—	84
株主資本以外の項目 の中間会計期間中の 変動額 (純額)	△1,190	61	△84	△1,213	△1,213
中間会計期間中の 変動額合計	△1,190	61	△84	△1,213	2,037
平成19年9月30日 残高	3,087	—	16,500	19,587	157,018

前事業年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31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
事業年度中の変動額										
剰余金の配当 (注)				—			△2,656	△2,656		△2,656
役員賞与 (注)				—			△40	△40		△40
積立金の積立				—	784	5,116	△5,901	—		—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩				—	5,046	△5,116	70	—		—
当期純利益				—			13,804	13,804		13,804
新株発行	52	52		52				—		104
自己株式の取得				—				—	△340	△340
自己株式の処分			7	7				—	4	12
土地再評価差額金取崩額				—			△814	△814		△814
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)				—				—		—
事業年度中の変動額合計	52	52	7	59	5,831	—	4,461	10,292	△336	10,068
平成19年3月31日残高	57,551	33,740	5,579	39,319	5,831	—	32,318	38,150	△842	134,179

	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
事業年度中の変動額					
剰余金の配当 (注)				—	△2,656
役員賞与 (注)				—	△40
積立金の積立				—	—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩				—	—
当期純利益				—	13,804
新株発行				—	104
自己株式の取得				—	△340
自己株式の処分				—	12
土地再評価差額金取崩額				—	△814
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)	△245	△61	814	506	506
事業年度中の変動額合計	△245	△61	814	506	10,575
平成19年3月31日残高	4,277	△61	16,584	20,800	154,980

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。