



平成 17 年 3 月期 第1四半期財務・業績の概況(連結)

平成 16 年 7 月 30 日

上場会社名 東急不動産株式会社

(コード番号: 8815 東証・大証 第1部)

(URL <http://www.tokyu-land.co.jp/>)

代表者 代表取締役社長 植木 正威

問合せ先責任者 執行役員財務部統括部長 二見 英二

(03) 5458 - 0648

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 無

最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 無

連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 有

連結範囲・持分法: 連結子会社数 41 社 持分法適用関連会社数 5 社

連結範囲・持分法の適用の異動状況

連結(新規) - 社(除外) 4 社 持分法(新規) - 社(除外) - 社

2. 平成 17 年 3 月期 第1四半期財務・業績の概況(平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 6 月 30 日)

(1) 経営成績(連結)の進捗状況

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 3 月期 第1四半期	100,664	10.7	4,321	-	2,277	-	850	-
16 年 3 月期 第1四半期	90,906	-	234	-	1,990	-	1,412	-
(参考) 16 年 3 月期	508,334	0.1	32,330	3.8	22,378	9.9	5,370	4.4

	1 株当たり四半期(当期)純利益	潜在株式調整後 1 株当たり四半期(当期)純利益
	円 銭	円 銭
17 年 3 月期 第1四半期	1.86	1.85
16 年 3 月期 第1四半期	-	-
(参考) 16 年 3 月期	11.50	-

(注)売上高、営業利益等におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率を示す。

(2) 財政状態(連結)の変動状況

	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	%	円 銭
17 年 3 月期 第1四半期	854,608	79,464	9.3	173.40
16 年 3 月期 第1四半期	862,840	68,432	7.9	-
(参考) 16 年 3 月期	893,881	81,986	9.2	178.88

【概況】 損益は前年同四半期に対しては、小売を除く6セグメントがそれぞれ増収となり、10.7%の増収となりました。営業利益では増収要因と、賃貸セグメントにおけるSPCからの配当増などから41億円の大幅増益となりました。当初計画に対してはほぼ想定の範囲内の進捗となっております。

なお売上計上について、当社は引渡し基準を採用しており主に分譲・請負工事・仲介その他セグメントにおいて第2若しくは第4四半期に物件の引渡しが集まっていること、またリゾートにおける季節的要因から、当四半期の売上高は年間予想額の19%相当額にとどまっております。

四半期別売上高・営業利益（累計）

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年3月期売上高	100,664	-	-	-
16年3月期売上高	90,906	221,842	335,852	508,334
17年3月期営業利益	4,321	-	-	-
16年3月期営業利益	234	11,063	16,838	32,330

3.平成17年3月期の連結業績予想（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

	予想売上高	予想経常利益	予想当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	230,000	5,500	2,000
通期	530,000	24,000	5,000

（参考）1株当たり予想当期純利益（通期） 10円65銭

平成16年5月12日発表の業績予想の変更はありません。

ただし、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、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。

4.セグメント別業績概況

当第1四半期

（百万円）

	合計	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	リゾート	仲介その他	全社及び消去
売上高	100,664	14,080	11,192	21,923	22,561	17,377	8,275	8,501	3,247
営業費用	96,343	15,357	12,011	21,579	15,060	16,666	8,827	8,878	2,037
営業利益	4,321	1,277	819	344	7,501	710	552	376	1,209

売上高 前年同四半期比較

（百万円）

	合計	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	リゾート	仲介その他	全社及び消去
対前年同四半期	9,758	2,389	1,521	458	3,634	898	715	810	246
前年同四半期	90,906	11,690	9,670	22,382	18,927	16,478	7,559	7,691	3,493

通期業績予想売上高

（百万円）

	合計	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	リゾート	仲介その他	全社及び消去
対通期（%）	19	9	16	23	27	24	20	20	14
通期予想売上	530,000	151,081	68,422	95,768	83,131	71,146	42,198	42,298	24,044

*セグメント別営業費用、営業利益は当四半期より開示しております。

なお、「分譲」「請負工事」「仲介その他」の各セグメントにおける契約受注状況、および「賃貸」セグメントにおける空室率などは、以下の通りです。

分譲

新規供給と契約戸数は下表の通りです。マンションの当期引渡予定に対する契約済割合は、期首の46%から67%(対前年同期+9P)になりました。

供給販売戸数(単体) (戸)

	新規供給	通期予想
マンション	390	3,123
建売・分譲地	86	366
別荘	0	81

分譲契約戸数(単体) (戸)

	前期	前年同 四半期	当四半期	通期予想
マンション	3,529	666	605	2,889
建売・分譲地	315	54	56	398
別荘	78	21	12	126

請負工事

リフォームは前年を上回っておりますが、注文住宅と大規模マンション修繕工事は微減で、全体としてはほぼ前年並みです。

請負工事受注高 (億円)

	前期	前年同 四半期	当四半期
請負工事受注高	629	133	132

賃貸

売上は226億円(対前年+36億円)で大幅な増収です。内SPCからの配当収入は42億円(内売却益は16億円)となり、対前年27億円増収(内売却+16億円)となりました。空室率(単体)は、当四半期末3.4%と改善傾向です。また4月に「渋谷スクエア」(渋谷区・オフィスビル・13千㎡)を開業いたしました。

オフィス商業 空室率

	15/03末	16/03末	16/06末
空室率(連結)	3.6%	5.0%	4.0%
空室率(単体)	3.2%	4.7%	3.4%

仲介その他

法人仲介・リテール共好調が継続しており、売買仲介契約高は対前年同期比120%となりました。

仲介契約高(契約ベース手数料) (億円)

	前期	前年同 四半期	当四半期
売買仲介	254	58	69

添付資料

- * 第1四半期連結貸借対照表
- * 第1四半期連結損益計算書

以上

四半期連結(要約)貸借対照表

科目	期別	当連結四半期 (平成16年6月30日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減		前年同連結四半期 (平成15年6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									
		247,056	28.9	278,207	31.1	31,150	11.2	258,182	29.9
現金及び預金		28,542		71,584		43,042		24,041	
受取手形及び売掛金		11,192		13,865		2,672		10,332	
棚卸資産		177,809		167,710		10,098		202,413	
その他の流動資産		29,511		25,046		4,465		21,395	
固定資産									
		607,551	71.1	615,674	68.9	8,122	1.3	604,657	70.1
有形固定資産		433,751		434,607		856		437,385	
無形固定資産		23,068		23,176		108		22,814	
投資その他の資産		150,732		157,889		7,157		144,458	
資産合計		854,608	100.0	893,881	100.0	39,273	4.4	862,840	100.0
負債の部									
流動負債									
		361,431	42.3	372,668	41.7	11,236	3.0	374,759	43.4
支払手形及び買掛金		42,964		63,884		20,919		48,547	
短期借入金・社債		216,107		184,748		31,358		227,776	
その他の流動負債		102,359		124,035		21,675		98,436	
固定負債									
		395,406	46.3	420,768	47.1	25,362	6.0	403,583	46.8
長期借入金		228,836		255,314		26,478		239,828	
預り保証金・敷金		129,189		131,933		2,744		129,578	
その他の固定負債		37,380		33,520		3,860		34,176	
負債合計		756,837	88.6	793,436	88.8	36,598	4.6	778,343	90.2
少数株主持分									
少数株主持分		18,306	2.1	18,457	2.1	151	0.8	16,065	1.9
資本の部									
資本合計		79,464	9.3	81,986	9.2	2,522	3.1	68,432	7.9
負債、少数株主持分及び資本合計		854,608	100.0	893,881	100.0	39,273	4.4	862,840	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。

四半期連結(要約)損益計算書

科目	期別	当連結四半期 (16.4.1～16.6.30)		前年同連結四半期 (15.4.1～15.6.30)		比較増減		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	百分比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業収益		100,664	100.0	90,906	100.0	9,758	10.7	508,334	100.0
営業原価		79,943		72,817		7,126		406,258	
販売費及び一般管理費		16,400		17,855		1,454		69,746	
営業利益		4,321	4.3	234	0.3	4,086	-	32,330	6.4
営業外収益		283		402		119		1,313	
受取利息		31		36		4		215	
受取配当金		107		230		122		360	
持分法による投資利益		72		-		72		427	
その他の営業外収益		71		135		64		311	
営業外費用		2,326		2,627		300		11,265	
支払利息		2,235		2,552		316		10,196	
貸倒引当金繰入額		-		-		-		96	
その他の営業外費用		91		75		16		972	
経常利益		2,277	2.3	1,990	2.2	4,267	-	22,378	4.4
特別利益		68		470		401		7,411	
固定資産売却益		4		-		4		6,280	
投資有価証券等売却益		45		411		366		925	
その他の特別利益		19		59		39		204	
特別損失		16		19		3		15,696	
固定資産売却損		14		0		14		1,054	
投資有価証券売却損		-		12		12		16	
販売用土地建物評価損		-		-		-		10,975	
債務保証損失引当金		-		-		-		1,731	
その他の特別損失		1		7		5		1,918	
税金等調整前四半期(当期)純利益		2,329	2.3	1,539	1.7	3,869	-	14,093	2.8
法人税等		1,187		188		1,376		6,507	
少数株主利益		292		61		230		2,215	
四半期(当期)純利益		850	0.8	1,412	1.6	2,262	-	5,370	1.1

(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。