



平成 17 年 3 月期 第3四半期財務・業績の概況(連結)

平成 17 年 1 月 28 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 42 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) 1 社 (除外) 4 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 平成 17 年 3 月期 第3四半期財務・業績の概況 (平成 16 年 4 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 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3四半期	346,603	3.2	17,947	6.6	11,406	21.0	3,254	44.5
16 年 3 月期 第3四半期	335,852	-	16,838	-	9,423	-	5,860	-
(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3四半期	7.10	7.07
16 年 3 月期 第3四半期	-	-
(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3四半期	855,287	79,971	9.4	174.23
16 年 3 月期 第3四半期	876,931	78,512	9.0	-
(参考) 16 年 3 月期	893,881	81,986	9.2	178.88

【概況】

第3四半期業績は概ね業績予想に沿った推移となっております。

損益は 3.2%の増収、6.6%の営業増益、21.0%の経常増益ですが、特別損失の計上などから純利益は 44.5%の減益です。セグメント別では、小売セグメントを除き増収となり、営業利益では分譲・小売・仲介その他の3セグメントが減益ですが、残る4セグメントが増益です。

なお当社事業は四半期毎の売上高の隔たりが大きく、第3四半期までの売上高は年度予想の65%に留まります。特に分譲セグメントは第4四半期に売上が集中する為、第3四半期売上高は年度予想額の45%です。

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	234,149	346,603	-
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	13,001	17,947	-
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
通 期	530,000	26,500	5,000

（参考）1株当たり予想当期純利益(通期) 10円63銭

平成16年11月10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3四半期

（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	346,603	68,745	45,798	69,488	63,541	53,437	27,655	29,062	11,125
営業費用	328,656	69,773	45,824	67,464	46,152	50,880	28,179	28,383	8,002
営業利益	17,947	1,027	26	2,023	17,388	2,557	524	678	3,123

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	10,751	1,270	1,643	2,209	4,378	2,343	1,876	1,019	428
前年同四半期	335,852	67,474	44,154	71,698	59,162	51,093	25,778	28,042	11,553

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
通期予想売上	530,000	152,700	68,800	91,600	84,700	71,500	42,100	43,400	24,800
対通期比率	65%	45%	67%	76%	75%	75%	66%	67%	45%

*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9月末の 81% から 93% (対前年同期 + 3P) になりました。

新規供給戸数 (単体)		(戸)		
	前期	当四半期	通期予想	
マンション	3,529	1,709	2,641	
建売・分譲地	315	304	493	
別荘	78	52	61	

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	3,106	2,214	2,067	2,817
建売・分譲地	389	281	296	416
別荘	142	118	65	118

請負工事

受注は注文住宅、リフォーム、造園、大規模修繕工事いずれも前期を上回り、全体では9%の受注増となりました。

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	423	461

賃貸

10月以降、日本橋本町、浜松町スクエア、市谷ビルが新たに開業し、本年2月には渋谷南ビルの開業を予定いたしておりますが、これら4つのビルについてオフィスは全て申込済みとなり、新規ビルのテナント獲得は引き続き好調に推移いたしております。商業施設ではгентヨコハマを11月に開業いたしております。空室率は下表のとおり、若干増加いたしておりますが、上記開業ビルの契約済未入居による増加です。

オフィス・商業 空室率				
	15/03末	16/03末	16/09末	16/12末
空室率 (連結)	3.6%	5.0%	3.2%	3.5%
空室率 (単体)	3.2%	4.7%	2.6%	3.0%

仲介その他

売買仲介は引続き好調が継続し、契約高は16%増加いたしました。

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	241	179	207

添付資料

* 第3四半期連結貸借対照表

* 第3四半期連結損益計算書

以上

四半期連結貸借対照表

科目	期別	当連結四半期 (平成16年12月31日)		前連結会計年度 (平成16年3月31日)		比較増減		前年同連結四半期 (平成15年12月31日)	
		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		244,581	28.6	278,207	31.1	33,625	12.1	273,794	31.2
現金及び預金		26,769		71,584		44,815		36,806	
受取手形及び売掛金		13,875		13,865		10		10,910	
棚卸資産		175,628		167,710		7,917		209,017	
その他の流動資産		28,308		25,046		3,261		17,059	
固定資産		610,705	71.4	615,674	68.9	4,968	0.8	603,136	68.8
有形固定資産		430,015		434,607		4,592		429,612	
無形固定資産		22,946		23,176		229		23,158	
投資その他の資産		157,743		157,889		146		150,366	
資産合計		855,287	100.0	893,881	100.0	38,594	4.3	876,931	100.0
負債の部									
流動負債		360,867	42.2	372,668	41.7	11,801	3.2	363,735	41.5
支払手形及び買掛金		31,026		63,884		32,857		44,630	
短期借入金		224,571		184,748		39,822		212,135	
その他の流動負債		105,269		124,035		18,766		106,969	
固定負債		394,839	46.2	420,768	47.1	25,929	6.2	417,165	47.6
長期借入金		221,935		255,314		33,379		253,737	
預り保証金・敷金		132,089		131,933		155		129,214	
その他の固定負債		40,815		33,520		7,294		34,213	
負債合計		755,706	88.4	793,436	88.8	37,730	4.8	780,900	89.0
少数株主持分									
少数株主持分		19,609	2.3	18,457	2.1	1,151	6.2	17,518	2.0
資本の部									
資本合計		79,971	9.4	81,986	9.2	2,015	2.5	78,512	9.0
負債、少数株主持分及び資本合計		855,287	100.0	893,881	100.0	38,594	4.3	876,931	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。

四半期連結損益計算書

科目	期別	当連結四半期 (16.4.1～16.12.31)		前年同連結四半期 (15.4.1～15.12.31)		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
営業収益		百万円 346,603	% 100.0	百万円 335,852	% 100.0	百万円 10,751	% 3.2	百万円 508,334	% 100.0
営業原価		278,122		265,979		12,143		406,258	
販売費及び一般管理費		50,534		53,034		2,500		69,746	
営業利益		17,947	5.2	16,838	5.0	1,108	6.6	32,330	6.4
営業外収益		740		784		44		1,313	
受取利息		97		151		54		215	
受取配当金		252		324		72		360	
持分法による投資利益		128		-		128		427	
その他の営業外収益		262		308		46		311	
営業外費用		7,280		8,199		918		11,265	
支払利息		6,804		7,709		905		10,196	
持分法による投資損失		-		89		89		-	
その他の営業外費用		476		400		75		1,068	
経常利益		11,406	3.3	9,423	2.8	1,983	21.0	22,378	4.4
特別利益		2,188		5,803		3,615		7,411	
固定資産売却益		12		5,284		5,272		6,280	
投資有価証券等売却益		2,023		426		1,597		925	
その他の特別利益		152		92		60		204	
特別損失		4,653		814		3,839		15,696	
固定資産売却損		4,615		80		4,535		1,054	
販売用不動産評価損		-		-		-		10,975	
債務保証損失引当金繰入額		-		-		-		1,731	
その他の特別損失		38		733		695		1,934	
税金等調整前四半期(当期)純利益		8,941	2.6	14,413	4.3	5,471	38.0	14,093	2.8
法人税等		4,003		7,057		3,053		6,507	
少数株主利益		1,683		1,495		188		2,215	
四半期(当期)純利益		3,254	0.9	5,860	1.7	2,606	44.5	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。