



平成 18 年 3 月期 第1四半期財務・業績の概況 (連結)

平成 17 年 7 月 29 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 有
 マンション販売に関する宣伝費計上時期について、従来の発生時から竣工引渡時に変更しております。
 連結範囲及び持分法の適用範囲の異動の有無 有
 連結子会社数 43 社 持分法適用非連結子会社数 1 社 持分法適用関連会社数 2 社
 連結範囲・持分法の適用の異動状況
 連結(新規) - 社(除外) - 社 持分法(新規) - 社(除外) 1 社

2. 平成 18 年 3 月期 第1四半期財務・業績の概況 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 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	%
18 年 3 月期 第1四半期	104,894	4.2	4,848	12.2	2,925	28.4	997	17.3
17 年 3 月期 第1四半期	100,664	10.7	4,321	-	2,277	-	850	-
(参考) 17 年 3 月期	540,303	6.3	40,314	24.7	30,775	37.5	7,566	40.9

(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。

	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
18 年 3 月期 第1四半期	2.16	2.15
17 年 3 月期 第1四半期	1.86	1.85
(参考) 17 年 3 月期	16.17	16.09

(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
18 年 3 月期 第1四半期	814,234	83,704	10.3	181.54
17 年 3 月期 第1四半期	854,608	79,464	9.3	173.40
(参考) 17 年 3 月期	874,942	83,978	9.6	181.96

【概況】

第1四半期業績は業績予想から大きな乖離もなく順調に推移いたしております。損益は前年同期比較で、4.2%の増収、12.2%の営業増益、28.4%の経常増益、純利益は17.3%の増益です。バランスシートでは、前期末より資産の部では現預金や売掛金など合計607億円減少、負債の部では買掛金、受託預り金、有利子負債など合計604億円減少しております。

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
18年3月期 売上高	104,894	-	-	-
17年3月期 売上高	100,664	234,149	346,603	540,303
18年3月期 営業利益	4,848	-	-	-
17年3月期 営業利益	4,321	13,001	17,947	40,314

3. セグメント別業績概況

セグメント別では、売上に偏りのある工事請負、前年にSPCの売却益が計上された賃貸の2セグメントが減収減益ですが、他のセグメントは増収、管理受託が営業利益で横ばいですが、その他4セグメントは増益です。尚、当社事業は、四半期毎の売上高の隔たりが大きく、当第1四半期の売上は、年間業績予想の約20%です。特に分譲セグメントは13%の進捗に止まります。

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	104,894	17,672	10,862	22,285	21,424	17,507	9,338	9,093	3,290
営業利益	4,848	25	1,171	600	6,454	702	387	100	1,224

前年同四半期

(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
営業利益	4,321	1,277	819	344	7,501	710	552	376	1,209

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
売上高	4,229	3,591	329	361	1,137	130	1,063	591	42
営業利益	527	1,251	352	256	1,046	7	165	275	15

当四半期の通期業績予想売上高に対する進捗率

(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	535,000	139,300	69,900	94,200	88,300	72,500	42,700	46,100	18,000
対通期(%)	20%	13%	16%	24%	24%	24%	22%	20%	18%

(1) 分譲

売上177億円(うちマンション117億円(単体))、営業利益は 0億円で、前年同期比36億円の増収、13億円の増益(うち宣伝費の計上基準の変更により9億円増益)です。

マンションの新規販売は順調に推移しており、当期の引渡予定に対する契約済み割合は、期首の56%から79%(対前年同期比+12ポイント)となりました(単体)。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売上高	141	177	36
営業利益	13	0	13

売上高内訳 (消去前・億円)

	当四半期
マンション	144
戸建	20
別荘	4
その他分譲	9

供給販売戸数(単体)

	新規供給戸数		契約戸数	
	当四半期	通期予想	前年同四半期	当四半期
マンション	381	3,400	605	588
戸建	91	440	56	87
別荘	23	160	12	20

(2) 請負工事

売上109億円、営業利益 12億円で、前年同期比3億円の減収、4億円の減益です。マンション大規模修繕工事、注文住宅の売上が当四半期減収となった影響によるものです。

営業受注は下記の通りの進捗です。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売上高	112	109	3
営業利益	8	12	4

受注実績

(消去前・億円)

	前期	前年同四半期	当四半期	比較
受注高計	661	132	147	14
注文住宅	286	51	62	11
リフォーム	173	43	43	1
造園その他	201	38	42	4

(3) 小売

売上223億円、営業利益6億円で、前年同期比4億円の増収、3億円の増益です。昨年まで減収減益傾向の続いた既存店ベースの売上はほぼ横ばいとなり、費用の削減もあり、増益を確保いたしております。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売上高	219	223	4
営業利益	3	6	3

(4) 賃貸

売上は214億円、営業利益65億円で、前年同期比11億円の減収、10億円の減益ですが、前年同期においてSPCにおける売却益が16億円計上されていたため、売却益の影響を除くと6億円の増益です。東京のオフィスビルの市況は引き続き堅調に推移しており、当社の空室率(単体)は2.0%で平成17年3月末より1.2ポイントの改善です。

なお、賃貸住宅系、オフィス系に続き、商業施設の私募ファンド「アルカディア・プライム・リテール・ファンド」(資産規模230億円)を本年4月に組成、運用開始しております。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売上高	226	214	11
営業利益	75	65	10

売上高内訳

(億円)

	前期	前年同四半期	当四半期	比較
保有	248	60	53	7
借上	175	45	37	8
S P C	146	42	40	1
子会社計	314	79	84	5

オフィス商業 空室率

	16/03末	17/03末	17/06末
空室率(連結)	5.0%	3.7%	2.6%
空室率(単体)	4.7%	3.2%	2.0%

(5) 管理受託

売上175億円、営業利益7億円で、前年同期比1億円の増収、利益は横ばいです。マンションの管理受託では、新たに7千戸受注しております。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売上高	174	175	1
営業利益	7	7	0

(6) リゾート

売上93億円、営業利益4億円で、前年同期比11億円の増収、2億円の増益です。昨年実施したニセコ花園などの施設売却効果に加え、ハーヴェストクラブ、オアシスなどの会員制事業が堅調に推移していることによります。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売上高	83	93	11
営業利益	6	4	2

売上高内訳 (億円)

	前期	当四半期	
ゴルフ	52	15	
ハーヴェスト	79	18	(会員制リゾートクラブ)
オアシス	90	22	(会員制フィットネスクラブ)
スキー	73	8	
その他	108	30	

(7) 仲介その他

売上91億円、営業利益 1億円で、前年同期比6億円の増収、3億円の増益です。
売買仲介では、ホールセール的好調継続などから前年同期比12%増と受注拡大が続いております。
(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売上高	85	91	6
営業利益	4	1	3

売上高内訳 (億円)

	前期	当四半期
売買仲介	283	67
販売受託	79	7
福利厚生受託	12	4
その他	69	13

仲介契約高(契約ベース手数料) (億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売買仲介	69	78	8

【参考】平成18年3月期の連結業績予想(平成17年4月1日～平成18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	235,000	8,000	14,000
通期	535,000	35,000	4,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 8円68銭

平成17年5月11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。

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17年6月30日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比較増減		前年同連結四半期 (平成16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		246,875	30.3	310,799	35.5	63,924	20.6	247,056	28.9
現金及び預金		48,726		93,272		44,546		28,542	
受取手形及び売掛金		10,553		22,861		12,308		11,192	
棚卸資産		159,046		159,172		125		177,809	
その他の流動資産		28,548		35,492		6,943		29,511	
固定資産		567,359	69.7	564,142	64.5	3,217	0.6	607,551	71.1
有形固定資産		377,695		378,976		1,281		433,751	
無形固定資産		25,067		24,753		314		23,068	
投資その他の資産		164,596		160,412		4,184		150,732	
資産合計		814,234	100.0	874,942	100.0	60,707	6.9	854,608	100.0
負債の部									
流動負債		318,119	39.1	350,299	40.0	32,180	9.2	361,431	42.3
支払手形及び買掛金		34,493		50,029		15,535		42,964	
短期借入金		177,847		173,475		4,371		216,107	
その他の流動負債		105,778		126,794		21,016		102,359	
固定負債		394,392	48.4	422,649	48.3	28,257	6.7	395,406	46.3
長期借入金		224,032		244,577		20,545		228,836	
預り保証金・敷金		131,772		131,647		124		129,189	
その他の固定負債		38,587		46,424		7,836		37,380	
負債合計		712,511	87.5	772,949	88.3	60,438	7.8	756,837	88.6
少数株主持分									
少数株主持分		18,019	2.2	18,013	2.1	5	1.6	18,306	2.1
資本の部									
資本合計		83,704	10.3	83,978	9.6	274	0.3	79,464	9.3
負債、少数株主持分及び資本合計		814,234	100.0	874,942	100.0	60,707	6.9	854,608	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。

会計処理の方法の変更
当期より、その他の流動資産に、繰延宣伝費949百万円を含めております。

四半期連結(要約)損益計算書

科目	期別	当連結四半期 (17.4.1～17.6.30)		前年同連結四半期 (16.4.1～16.6.30)		比較増減		前連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)	
		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 104,894	% 100.0	百万円 100,664	% 100.0	百万円 4,229	% 4.2	百万円 540,303	% 100.0
営業原価		83,411		79,943		3,468		428,430	
販売費及び一般管理費		16,634		16,400		234		71,559	
営業利益		4,848	4.6	4,321	4.3	527	12.2	40,314	7.5
営業外収益		206		283		76		758	
受取利息		39		31		7		169	
受取配当金		77		107		30		293	
持分法による投資利益		12		72		59		-	
その他の営業外収益		77		71		6		294	
営業外費用		2,129		2,326		197		10,297	
支払利息		2,062		2,235		173		8,998	
貸倒引当金繰入額		-		-		-		101	
持分法による投資損失		-		-		-		431	
その他の営業外費用		67		91		24		765	
経常利益		2,925	2.8	2,277	2.3	647	28.4	30,775	5.7
特別利益		199		68		130		10,831	
固定資産売却益		66		4		61		7,363	
投資有価証券等売却益		103		45		58		2,214	
その他の特別利益		29		19		9		1,253	
特別損失		243		16		227		28,792	
固定資産売却損		63		14		49		24,959	
販売用土地建物評価損		-		-		-		2,436	
その他の特別損失		180		1		178		1,395	
税金等調整前四半期(当期)純利益		2,880	2.7	2,329	2.3	550	23.6	12,815	2.4
法人税等		1,446		1,187		258		4,553	
少数株主利益		437		292		145		695	
四半期(当期)純利益		997	1.0	850	0.8	147	17.3	7,566	1.4

(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。

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、マンション販売に関わる宣伝費の費用認識について、当期より従来の宣伝発生時から、マンションの引渡時に変更しました。
この変更により、当第1四半期の販売費が949百万円減少いたしております。