



平成 18 年 3 月期 第3四半期財務・業績の概況(連結)

平成 18 年 1 月 31 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

・「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日)を適用しております。

・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し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 48 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) 5 社 (除外) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) 1 社

2. 平成 18 年 3 月期 第3四半期財務・業績の概況 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 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	%
18 年 3 月期 第3四半期	363,316	4.8	28,428	58.4	22,309	95.6	6,307	-
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
(参考) 17 年 3 月期	540,303		40,314		30,775		7,566	

	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3四半期	13.10	13.06
17 年 3 月期 第3四半期	7.10	7.07
(参考) 17 年 3 月期	16.17	16.09

(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
18 年 3 月期 第3四半期	836,235	128,277	15.3	241.86
17 年 3 月期 第3四半期	855,287	79,971	9.4	174.23
(参考) 17 年 3 月期	874,942	83,978	9.6	181.96

【概況】

当第3四半期は、第2四半期までと同様に好調な損益状況です。売上は4.8%の増収、営業利益は58.4%の大幅増益、最終純利益は第2四半期で実施した減損処理から大幅な減益です。バランスシートでは、現預金や減損処理による固定資産額の減少などから総資産が387億円減少、負債の部は有利子負債が456億円減など合計834億円減少、資本の部では増資活動による494億円増及び期間損益などから443億円増加いたしました。

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	238,148	363,316	-
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	17,658	28,428	-
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、工事請負が減収減益、小売が微減収ですが、他の5セグメントは増収増益です。分譲、賃貸、リゾート、仲介その他の4セグメントは大きく改善しております。なお、当社事業は、四半期毎の売上高の隔たりが大きく、当第3四半期の売上は、年間業績予想の約66%です。特に分譲セグメントは57%の進捗に止まります。

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	363,316	77,954	45,359	69,404	65,571	53,555	30,156	32,790	11,477
営業費用	334,887	74,472	45,990	67,328	45,392	50,826	29,850	29,429	8,402
営業利益	28,428	3,482	631	2,076	20,179	2,729	306	3,361	3,075

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	346,603	68,745	45,798	69,488	63,541	53,437	27,655	29,062	11,125
営業利益	17,947	1,027	26	2,023	17,388	2,557	524	678	3,123

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	16,712	9,208	439	83	2,030	118	2,501	3,728	351
営業利益	10,481	4,509	605	53	2,790	172	830	2,682	48

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	550,000	137,500	72,800	93,100	103,800	71,800	45,400	47,800	22,200
対通期(%)	66%	57%	62%	75%	63%	75%	66%	69%	52%

(1) 分譲

売上 780 億円、営業利益 35 億円で、前年同期比 92 億円増収、45 億円増益(うち宣伝費の計上基準の変更により 28 億円増益)です。

マンションの新規販売は引き続き好調であり、当期の引渡予定は、ほぼ契約済みとなりました。(単体9月末の契約済割合 79%)。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売上高	687	780	92	通期予想 1,375
営業利益	10	35	45	72

売上高内訳 (消去前・億円)

	当四半期
マンション	597
戸建	109
別荘	16
その他分譲	57

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	2,568	3,600	2,067	2,785
戸建	336	440	296	356
別荘	122	160	65	175

(2) 請負工事

売上 454 億円、営業利益 6 億円ですが、受注拡大に向けた費用増によるものです。注文住宅の受注が好調に推移しており、受注額は 483 億円(前年同期比 +5%)となっております。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売上高	458	454	4	通期予想 728
営業利益	0	6	6	15

売上高内訳 (消去前・億円)

	当四半期
注文住宅	151
リフォーム	117
その他	186

受注実績(受注高)

	(消去前・億円)			
	前期	前年同四半期	当四半期	比較
計	661	461	483	22
注文住宅	286	186	219	33
リフォーム	173	129	123	6
その他	201	145	141	4

(3) 小売

売上 694 億円、営業利益 21 億円で、前年同期比 1 億円減収、1 億円増益となりました。課題であった既存店の減収傾向への歯止めは、第1四半期は前年並みとなりましたが、第2四半期以降減収となり、累計で 2.4%となりました。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売上高	695	694	1	通期予想 931
営業利益	20	21	1	24

(4) 賃貸

売上656億円、営業利益202億円で、前年同期比20億円増収、28億円増益です。SPC案件の新規寄与に加え、既存物件も改善傾向に転じております。保有及び借上が対前年同期減収となっておりますが、保有物件の一部をSPCへ売却したこと、不採算の借上物件を解約したことによるものです。

テナント営業は引き続き好調で、12月末のオフィス・商業ビルの空室率は1.5%(単体)と低水準で推移いたしております。

				(億円)	
	前年同四半期	当四半期	比較	通期予想	
売上高	635	656	20	1,038	
営業利益	174	202	28	425	

売上高内訳 (億円)

	前期	前年同四半期	当四半期	比較
保有	248	186	164	22
借上	175	135	110	25
SPC	146	81	130	48
子会社計	314	233	252	19

オフィス・商業 空室率

	15/03末	16/03末	17/03末	17/09末	17/12末
空室率(連結)	3.6%	5.0%	3.7%	2.1%	1.9%
空室率(単体)	3.2%	4.7%	3.2%	1.7%	1.5%

(5) 管理受託

売上536億円、営業利益27億円で、前年同期比1億円増収、2億円増益です。マンションの管理受託では15千戸を新規受注しております。

				(億円)	
	前年同四半期	当四半期	比較	通期予想	
売上高	534	536	1	718	
営業利益	26	27	2	35	

(6) リゾート

売上302億円、営業利益3億円で、前年同期比25億円増収、8億円増益です。前期に実施した不採算施設の売却効果に加え、ハーヴェストクラブ・オアシスの運営が引き続き堅調であり、会員権販売も好調に推移しております。

また、ハンターマウンテンスキー場(栃木県)、鶴舞カントリー倶楽部(千葉県)、猿島カントリー倶楽部(茨城県)の経営権を取得し、当四半期より連結子会社となっております。

				(億円)	
	前年同四半期	当四半期	比較	通期予想	
売上高	277	302	25	454	
営業利益	5	3	8	21	

売上高内訳 (億円)

	前 期	当四半期	
ゴ ル フ	52	46	
ハ ー ヴ ェ ス ト	79	62	(会員制リゾートクラブ)
オ ア シ ス	90	69	(会員制フィットネスクラブ)
ス キ ー	73	36	
そ の 他	108	89	

(7) 仲介その他

法人仲介・リテール共好調が継続しております。売買仲介契約高は前年同期比 + 18%となりました。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売 上 高	291	328	37	通期予想 478
営 業 利 益	7	34	27	62

売上高内訳 (億円)

	前 期	当四半期
売 買 仲 介	283	233
販 売 受 託	79	36
福 利 厚 生 受 託	12	12
そ の 他	69	47

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	207	243	36

【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
通 期	百万円 550,000	百万円 52,000	百万円 8,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 16円20銭

平成 17 年 11 月 9 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3四半期連結(要約)貸借対照表
- * 第3四半期連結(要約)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12月31日)		前連結会計年度 (平成17年3月31日)		比較増減		前年同連結四半期 (平成16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		272,280	32.6	310,799	35.5	38,519	12.4	244,581	28.6
現金及び預金		39,356		93,272		53,916		26,769	
受取手形及び売掛金		11,984		22,861		10,877		13,875	
棚卸資産		182,900		159,172		23,727		175,628	
その他の流動資産		38,039		35,492		2,547		28,308	
固定資産		563,954	67.4	564,142	64.5	187	0.0	610,705	71.4
有形固定資産		358,003		378,976		20,973		430,015	
無形固定資産		25,745		24,753		991		22,946	
投資その他の資産		180,206		160,412		19,794		157,743	
資産合計		836,235	100.0	874,942	100.0	38,706	4.4	855,287	100.0
負債の部									
流動負債		299,484	35.8	350,299	40.0	50,815	14.5	360,867	42.2
支払手形及び買掛金		31,639		50,029		18,389		31,026	
短期借入金		164,047		173,475		9,428		224,571	
その他の流動負債		103,796		126,794		22,998		105,269	
固定負債		390,101	46.6	422,649	48.3	32,548	7.7	394,839	46.2
長期借入金		208,429		244,577		36,147		221,935	
預り保証金・敷金		140,870		131,647		9,222		132,089	
その他の固定負債		40,801		46,424		5,622		40,815	
負債合計		689,585	82.5	772,949	88.3	83,363	10.8	755,706	88.4
少数株主持分									
少数株主持分		18,371	2.2	18,013	2.1	358	2.0	19,609	2.3
資本の部									
資本合計		128,277	15.3	83,978	9.6	44,298	52.8	79,971	9.4
負債、少数株主持分及び資本合計		836,235	100.0	874,942	100.0	38,706	4.4	855,287	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2,760百万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 (17.4.1～17.12.31)		前年同連結四半期 (16.4.1～16.12.31)		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
		百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業収益		363,316	100.0	346,603	100.0	16,712	4.8	540,303	100.0
営業原価		286,708		278,122		8,586		428,430	
販売費及び一般管理費		48,179		50,534		2,355		71,559	
営業利益		28,428	7.8	17,947	5.2	10,481	58.4	40,314	7.5
営業外収益		659		740		80		758	
受取利息		103		97		6		169	
受取配当金		230		252		21		293	
持分法による投資利益		39		128		89		-	
その他の営業外収益		286		262		23		294	
営業外費用		6,779		7,280		501		10,297	
支払利息		5,794		6,804		1,010		8,998	
その他の営業外費用		984		476		508		1,299	
経常利益		22,309	6.1	11,406	3.3	10,902	95.6	30,775	5.7
特別利益		1,424		2,188		764		10,831	
固定資産売却益		974		12		961		7,363	
投資有価証券等売却益		304		2,023		1,719		2,214	
その他の特別利益		146		152		6		1,253	
特別損失		29,179		4,653		24,525		28,792	
固定資産売却損		1,524		4,615		3,091		24,959	
販売用土地建物評価損		-		-		-		2,436	
減損損失		27,464		-		27,464		-	
その他の特別損失		191		38		153		1,395	
税金等調整前四半期(当期)純利益		5,445	1.5	8,941	2.6	14,386	-	12,815	2.4
法人税等		693		4,003		4,697		4,553	
少数株主利益		1,556		1,683		127		695	
四半期(当期)純利益		6,307	1.7	3,254	0.9	9,562	-	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費発生時から、マンションの引渡時に変更しました。
この変更により、販売費が2,760百万円減少いたしております。