



平成 19 年 3 月期 第1四半期財務・業績の概況(連結)

平成 18 年 7 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 山口 洋次郎

(03) 5458 - 0648

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 無
 - ② 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
 - ③ 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 53 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) 1 社 (除外) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 平成 19 年 3 月期 第1四半期財務・業績の概況 (平成 18 年 4 月 1 日 ~ 平成 18 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	%
19 年 3 月期 第1四半期	107,078	2.1	9,013	85.9	7,555	158.3	3,104	211.4
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
(参考) 18 年 3 月期	558,646		64,866		56,810		10,143	

(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
19 年 3 月期 第1四半期	5.84	5.84
18 年 3 月期 第1四半期	2.16	2.15
(参考) 18 年 3 月期	20.25	20.19

(2) 財政状態(連結)の変動状況

	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 3 月期 第1四半期	827,096	164,525	17.5	309.36
18 年 3 月期 第1四半期	814,234	83,704	10.3	181.54
(参考) 18 年 3 月期	885,741	145,470	16.4	273.47

(注)19 年 3 月期第1四半期の純資産には少数株主持分 19,784 百万円を含む。少数株主持分を除いた純資産は、144,740 百万円、1 株当たり純資産は 272 円 16 銭である。

【概況】

第1四半期業績は業績予想に対して順調に推移いたしております。損益は前年同期比較で、2.1%の増収、85.9%の営業増益、158.3%の経常増益、純利益は211.4%の増益です。バランスシートでは、資産の部で現預金や売掛金などの減少により前期末より合計586億円減少、負債の部では買掛金、受託販売預り金などの減少により前期末より合計580億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
19年3月期売上高	107,078	—	—	—
18年3月期売上高	104,894	238,148	363,316	558,646
19年3月期営業利益	9,013	—	—	—
18年3月期営業利益	4,848	17,658	28,428	64,866

3. セグメント別業績概況

セグメント別では、売上に偏りのある分譲、請負工事に加えて小売の3セグメントで減収または減収減益となりましたが、賃貸、管理受託、リゾート、仲介その他の4セグメントにおいては増収増益となりました。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19%です。特に分譲セグメントは9%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	107,078	14,872	10,823	20,589	24,508	17,622	10,222	11,719	△3,280
営業利益	9,013	141	△1,377	147	8,936	842	△291	1,767	△1,155

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	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	2,184	△2,799	△38	△1,695	3,083	115	883	2,625	9
営業利益	4,165	167	△205	△453	2,482	139	95	1,868	69

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	580,000	165,400	77,000	90,700	91,700	72,600	52,300	51,400	△21,200
対通期(%)	18.5	9.0	14.1	22.7	26.7	24.3	19.5	22.8	15.5

(1) 分譲

売上高は149億円(うちマンション98億円(単体))、営業利益1億円で、前年同期比28億円の減収、2億円の増益です。

マンション販売は好調に推移しており、次年度以降の売上予定物件の契約も進んでおります。当年度売上予定に対する契約済み割合は、期首の52%から66%となりました(単体)。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売上高	177	149	△28	通期予想 1,654
営業利益	△0	1	2	124

売上高内訳

(消去前・億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
マンション	144	116	△27
戸建	20	14	△7
別荘	4	3	△1
その他分譲	9	16	7

供給販売戸数(単体)

	新規供給戸数		契約戸数	
	前年同四半期	当四半期	前年同四半期	当四半期
マンション	381	401	588	469
戸建	91	38	87	59
別荘	23	39	20	32

(2) 請負工事

売上高は108億円、営業利益△14億円で、前年同期に対して微減収、受注増に向けた費用増もあり、2億円の減益です。

受注状況は下記の通りの進捗となっております。注文住宅の受注が弱含みですが、概ね堅調に推移しております。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売上高	109	108	△0	通期予想 770
営業利益	△12	△14	△2	19

受注実績

(消去前・億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
受注高計	147	145	△2
注文住宅	62	54	△8
リフォーム	43	41	△2
造園その他	42	50	8

(3) 小売

売上高は206億円、営業利益1億円で、前年同期比17億円の減収、5億円の減益です。既存店の売上高が前年同期比△6.2%と減収傾向が継続しております。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売上高	223	206	△17	通期予想 907
営業利益	6	1	△5	12

(4) 賃貸

売上高は245億円、営業利益89億円で、前年同期比31億円の増収、25億円の増益です。SPC案件におけるフィー収入などが寄与いたしました。増加売上内訳のうち、保有、借上が減収となっておりますが、前期に実施した世田谷ビジネススクエアなどの売却や不採算の借上ビルの解約によるものです。

東京のオフィスビルの市況は引き続き好調に推移しており、当社の空室率(単体)は1.3%となりました。

子会社における住宅賃貸事業や滞在型ホテル事業の東急ステイも好調に推移しております。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売上高	214	245	31	通期予想 917
営業利益	65	89	25	292

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
保有	53	48	△5
借上	37	34	△3
SPC	40	61	21
子会社計	84	102	18

オフィス商業 空室率

	16/03末	17/03末	18/03末	18/06末
空室率(連結)	5.0%	3.7%	1.7%	1.4%
空室率(単体)	4.7%	3.2%	1.5%	1.3%

(5) 管理受託

売上高は176億円、営業利益8億円で、前年同期比1億円の増収、1億円の増益です。マンションの管理受託では、新たに約5千戸受注しております。

	前年同四半期	当四半期	比較	(億円)
売上高	175	176	1	通期予想 726
営業利益	7	8	1	39

(6) リゾート

売上高は102億円、営業利益△3億円で、前年同期比9億円の増収、1億円の増益です。前期に経営権を取得した5箇所のゴルフ場が寄与し、ハーヴェスト、オアシスなどの会員制事業も堅調に推移しております。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	通期予想
売上高	93	102	9	523
営業利益	△4	△3	1	27

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	
ゴルフ	15	26	11	
ハーヴェスト	18	18	△0	(会員制リゾートクラブ)
オアシス	22	26	3	(会員制フィットネスクラブ)
スキー	8	9	1	
その他	30	23	△7	

(7) 仲介その他

売上高は117億円、営業利益18億円で、前年同期比26億円の増収、19億円の増益です。売買仲介では、ホールセール、リテールともに好調を継続しております。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	通期予想
売上高	91	117	26	514
営業利益	△1	18	19	67

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
売買仲介	67	89	22
販売受託	7	11	4
福利厚生受託	4	5	1
その他	13	12	△1

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	78	103	25

【参考】平成19年3月期の連結業績予想(平成18年4月1日～平成19年3月31日)

平成18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。

○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18年6月30日現在)		前連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		比較増減		前年同連結四半期 (平成17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		278,873	33.7	342,734	38.7	63,861	18.6	246,875	30.3
現金及び預金		35,546		111,016		75,470		48,726	
受取手形及び売掛金		12,867		14,914		2,047		10,553	
棚卸資産		192,689		174,344		18,345		159,046	
その他の流動資産		37,770		42,459		4,689		28,548	
固定資産		548,223	66.3	543,006	61.3	5,216	1.0	567,359	69.7
有形固定資産		336,450		334,663		1,786		377,695	
無形固定資産		24,929		24,998		69		25,067	
投資その他の資産		186,843		183,343		3,499		164,596	
資産合計		827,096	100.0	885,741	100.0	58,644	6.6	814,234	100.0
負債の部									
流動負債		266,247	32.2	330,331	37.3	64,084	19.4	318,119	39.1
支払手形及び買掛金		39,448		51,559		12,111		34,493	
短期借入金		127,319		134,932		7,613		177,847	
その他の流動負債		99,479		143,839		44,360		105,778	
固定負債		396,323	47.9	390,205	44.1	6,117	1.6	394,392	48.4
社債		10,000		-		10,000		-	
長期借入金		207,654		209,149		1,495		224,032	
預り保証金・敷金		141,587		142,286		698		131,772	
その他の固定負債		37,081		38,769		1,688		38,587	
負債合計		662,570	80.1	720,537	81.3	57,966	8.0	712,511	87.5
純資産の部									
株主資本合計		126,226		-		-		-	
評価・換算差額合計		18,513		-		-		-	
少数株主持分		19,784		-		-		-	
純資産合計		164,525	19.9	-	-	-	-	-	-
負債、純資産合計		827,096	100.0	-	-	-	-	-	-
少数株主持分		-	-	19,733	2.2	-	-	18,019	2.2
資本の部									
資本合計		-	-	145,470	16.4	-	-	83,704	10.3
負債、少数株主持分及び資本合計		-	-	885,741	100.0	-	-	814,234	100.0

四半期連結(要約)損益計算書

科目	期別	当連結四半期 (18.4.1～18.6.30)		前年同連結四半期 (17.4.1～17.6.30)		比較増減		前連結会計年度 (17.4.1～18.3.31)	
		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 107,078	% 100.0	百万円 104,894	% 100.0	百万円 2,184	% 2.1	百万円 558,646	% 100.0
営業原価		82,242		83,411		1,169		426,589	
販売費及び一般管理費		15,823		16,634		810		67,190	
営業利益		9,013	8.4	4,848	4.6	4,165	85.9	64,866	11.6
営業外収益		236		206		30		905	
受取利息		72		39		33		165	
受取配当金		78		77		0		265	
持分法による投資利益		10		12		1		78	
その他の営業外収益		75		77		2		395	
営業外費用		1,693		2,129		435		8,961	
支払利息		1,628		2,062		433		7,533	
貸倒引当金繰入額		-		-		-		32	
その他の営業外費用		65		67		2		1,395	
経常利益		7,555	7.1	2,925	2.8	4,630	158.3	56,810	10.2
特別利益		33		199		166		2,357	
固定資産売却益		-		66		66		1,883	
投資有価証券等売却益		-		103		103		304	
その他の特別利益		33		29		4		170	
特別損失		5		243		238		37,064	
固定資産売却損		0		63		62		2,953	
販売用土地建物評価損		-		-		-		6,287	
減損損失		-		-		-		27,464	
その他の特別損失		4		180		175		359	
税金等調整前四半期(当期)純利益		7,583	7.1	2,880	2.7	4,703	163.3	22,103	4.0
法人税等		3,542		1,446		2,096		9,046	
少数株主利益		936		437		499		2,914	
四半期(当期)純利益		3,104	2.9	997	1.0	2,107	211.4	10,143	1.8