



平成 19 年 3 月期 第3四半期財務・業績の概況(連結)

平成 19 年 1 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

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 有
- ・「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第 5 号 平成 17 年 12 月 9 日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第 8 号 平成 17 年 12 月 9 日)を適用しております。
 - ・「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第 4 号 平成 17 年 11 月 29 日)を適用しております。
- 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 56 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) 4 社 (除外) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 平成 19 年 3 月期 第3四半期財務・業績の概況 (平成 18 年 4 月 1 日 ~ 平成 18 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	%
19 年 3 月期 第3四半期	396,606	9.2	48,815	71.7	44,382	98.9	17,835	-
18 年 3 月期 第3四半期	363,316	4.8	28,428	58.4	22,309	95.6	△6,307	-
(参考) 18 年 3 月期	558,646		64,866		56,810		10,143	

	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3四半期	33.55	33.54
18 年 3 月期 第3四半期	△13.10	△13.06
(参考) 18 年 3 月期	20.25	20.19

(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	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3四半期	923,378	181,828	17.3	300.77
18 年 3 月期 第3四半期	836,235	128,277	15.3	241.86
(参考) 18 年 3 月期	885,741	145,470	16.4	273.47

(注) 19 年 3 月期第 3 四半期の純資産には少数株主持分 21,928 百万円を含む。少数株主持分を除いた純資産は、159,899 百万円である。

【概況】

当第3四半期は、中間期までと同様に好調な損益状況です。売上は9.2%の増収、営業利益は71.7%、経常利益は98.9%の大幅増益、特別損益では95億円の損失を計上いたしましたが、当期純利益は178億円となりました。バランスシートでは、固定資産の増加などから総資産が376億円増加、負債は有利子負債が606億円増加など合計210億円増加、純資産では166億円増加しております。(対18年3月期末)

○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	249,751	396,606	—
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	22,929	48,815	—
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、小売、請負工事を除いた5つのセグメントにおいて増収増益となりました。特に分譲、賃貸、仲介その他、リゾートの4つのセグメントは大きく改善しております。

売上高

	前年同四半期	当四半期	比較
合計	363,316	396,606	33,289
分譲	77,954	94,148	16,194
請負工事	45,359	44,686	△672
小売	69,404	65,528	△3,876
賃貸	65,571	76,896	11,324
管理受託	53,555	54,300	745
リゾート	30,156	34,875	4,718
仲介その他	32,790	37,783	4,992
全社・消去	△11,477	△11,613	△136

(百万円)

通期予想	進捗率
580,000	68%
158,800	59%
74,200	60%
87,300	75%
97,200	79%
73,200	74%
53,100	66%
54,700	69%
△18,500	63%

営業利益

	前年同四半期	当四半期	比較
合計	28,428	48,815	20,387
分譲	3,482	13,323	9,840
請負工事	△631	△735	△104
小売	2,076	662	△1,414
賃貸	20,179	29,357	9,178
管理受託	2,729	3,177	448
リゾート	306	1,399	1,093
仲介その他	3,361	4,966	1,605
全社・消去	△3,075	△3,334	△259

(百万円)

通期予想	進捗率
57,000	86%
13,200	101%
1,700	—
100	662%
32,700	90%
3,900	82%
3,200	44%
7,700	65%
△5,500	61%

(1) 分譲

売上高は 941 億円(対前年同四半期+20.8%)、営業利益は 133 億円(同+282.6%)となりました。当第3四半期に投資家向け分譲ビル(2棟)の売上を計上したため、大幅増益となっております。

マンション販売は引き続き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。当年度のマンション売上予定に対する契約済み割合は、期首の 52%から 95%となりました(単体)。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	780	941	162	1,411	1,588
営業利益	35	133	98	117	132

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
マンション	597	583	△14	1,140
戸建	109	82	△27	161
別荘	16	40	24	30
その他分譲	57	236	179	80

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	2,568	1,939	2,785	2,052
戸建	336	234	356	243
別荘	122	374	175	275

(2) 請負工事

売上高は 447 億円(対前年同四半期△1.5%)、営業利益は △7億円(△16.5%)となりました。受注額は 455 億円(同△6%)で、年間予想売上の 90%が契約済みです。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	454	447	△7	722	742
営業利益	△6	△7	△1	13	17

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
注文住宅	151	150	△0	256
リフォーム	117	119	2	169
その他	186	177	△9	297

受注実績(受注高)

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
合計	483	497	14	677
注文住宅	219	230	11	312
リフォーム	123	122	△0	167
その他	141	145	4	196

(3) 小売

売上高は 655 億円(対前年同四半期△5.6%)、営業利益は 7 億円(同△68.1%)となりました。東急ハンズにおける既存店の売上高は、対前年同四半期△4.9%と減収傾向が継続いたしました。

ららぽーと豊洲店(江東区、平成 18 年 10 月)の開業に続いて、ららぽーと横浜店(横浜市、平成 19 年 3 月)、大宮店(さいたま市、平成 19 年 3 月)の開業を予定しており、第 4 四半期に開業費用を見込んでおります。

			(億円)		
	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	694	655	△39	900	873
営業利益	21	7	△14	19	1

(4) 賃貸

売上高は 769 億円(対前年同四半期+17.3%)、営業利益は 294 億円(同+45.5%)となりました。当第 3 四半期にSPCが保有するビルの売却配当の計上等による大幅増益です。売上内訳のうち、保有・借上が減収ですが、前期に実施したビル売却、不採算の借上ビル解約によるものです。稼働物件の改善に加え、SPCが保有するビルの売却配当が予定を上回るなど、好調に推移しております。テナント営業も引き続き好調で、12月末のオフィス・商業ビルの空室率は1.0%(単体)となりました。

			(億円)		
	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	656	769	113	1,053	972
営業利益	202	294	92	434	327

売上高内訳

			(億円)	
	前年同四半期	当四半期	比較	前期
保有	164	144	△19	217
借上	110	102	△8	145
S P C	130	207	77	349
子会社他	252	315	63	342

空室率(オフィス・商業)

	16/03末	17/03末	18/03末	18/09末	18/12末
連結	5.0%	3.7%	1.7%	1.5%	1.5%
単体	4.7%	3.2%	1.5%	1.2%	1.0%

(5) 管理受託

売上高は 543 億円(対前年同四半期+1.4%)、営業利益は 32 億円(同+16.4%)となりました。マンションの管理受託では14千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	前期	通期予想
売上高	536	543	7	717	732
営業利益	27	32	4	24	39

(6) リゾート

売上高は 349億円(対前年同四半期+15.6%)、営業利益は 14億円(同+357.2%)となりました。ゴルフ、スキーでは、前期に取得した新規施設の寄与により、また会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブやフィットネススクラブのスポーツオアシスでは新店開業により増収となりました。既存施設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	前期	通期予想
売上高	302	349	47	454	531
営業利益	3	14	11	26	32

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
ゴルフ	46	72	26	59
ハーヴェスト	62	67	6	81
オアシス	69	80	11	91
スキー	36	43	7	101
その他	89	87	△3	121

(7) 仲介その他

売上高は 378億円(対前年同四半期+15.2%)、営業利益は 50億円(同+47.8%)となりました。法人仲介・リテール共好調が継続しており、売買仲介契約高は前年同期比+22%となりました。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	328	378	50	493	547
営業利益	34	50	16	65	77

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
売買仲介	233	278	45	341
販売受託	36	38	2	70
福利厚生受託	12	16	3	17
その他	47	46	△0	65

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	243	297	54

【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）

	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	580,000	50,000	30,000

（参考） 1 株当たり予想当期純利益（通期） 56 円 42 銭

平成 18 年 11 月 10 日発表の業績予想に変更はありません。

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18年12月31日)		前連結会計年度 (平成18年3月31日)		比較増減		前年同連結四半期 (平成17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		306,471	33.2	342,734	38.7	△ 36,263	△10.6	272,280	32.6
現金及び預金		40,927		111,016		△ 70,088		39,356	
受取手形及び売掛金		11,750		14,914		△ 3,164		11,984	
棚卸資産		205,482		174,344		31,138		182,900	
その他の流動資産		48,311		42,459		5,851		38,039	
固定資産		616,907	66.8	543,006	61.3	73,901	13.6	563,954	67.4
有形固定資産		360,142		334,663		25,478		358,003	
無形固定資産		24,613		24,998		△ 385		25,745	
投資その他の資産		232,151		183,343		48,807		180,206	
資産合計		923,378	100.0	885,741	100.0	37,637	4.2	836,235	100.0
負債の部									
流動負債		303,043	32.8	330,331	37.3	△ 27,288	△8.3	299,484	35.8
支払手形及び買掛金		33,614		51,559		△ 17,945		31,639	
短期借入金		142,977		134,932		8,044		164,047	
コマーシャルペーパー		7,500		—		7,500		—	
その他の流動負債		118,951		143,839		△ 24,888		103,796	
固定負債		438,507	47.5	390,205	44.1	48,301	12.4	390,101	46.6
社債		20,000		—		20,000		—	
長期借入金		234,210		209,149		25,060		208,429	
預り保証金・敷金		144,043		142,286		1,757		140,870	
その他の固定負債		40,253		38,769		1,483		40,801	
負債合計		741,550	80.3	720,537	81.3	21,013	2.9	689,585	82.5
純資産の部									
株主資本合計		140,817	15.3	—	—	—	—	—	—
評価・換算差額合計		19,082	2.1	—	—	—	—	—	—
少数株主持分		21,928	2.4	—	—	—	—	—	—
純資産合計		181,828	19.7	—	—	—	—	—	—
負債、純資産合計		923,378	100.0	—	—	—	—	—	—
少数株主持分									
少数株主持分		—	—	19,733	2.2	—	—	18,371	2.2
資本の部									
資本合計		—	—	145,470	16.4	—	—	128,277	15.3
負債、少数株主持分及び資本合計		—	—	885,741	100.0	—	—	836,235	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 (18.4.1~18.12.31)		前年同連結四半期 (17.4.1~17.12.31)		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
		百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業収益		396,606	100.0	363,316	100.0	33,289	9.2	558,646	100.0
営業原価		298,351		286,708		11,643		426,589	
販売費及び一般管理費		49,438		48,179		1,259		67,190	
営業利益		48,815	12.3	28,428	7.8	20,387	71.7	64,866	11.6
営業外収益		1,210		659		550		905	
受取利息		51		103		△51		165	
受取配当金		312		230		81		265	
持分法による投資利益		101		39		62		78	
その他の営業外収益		744		286		457		395	
営業外費用		5,644		6,779		△1,134		8,961	
支払利息		5,100		5,794		△693		7,533	
その他の営業外費用		544		984		△440		1,428	
経常利益		44,382	11.2	22,309	6.1	22,072	98.9	56,810	10.2
特別利益		399		1,424		△1,024		2,357	
固定資産売却益		241		974		△733		1,883	
投資有価証券等売却益		10		304		△293		304	
その他の特別利益		148		146		2		170	
特別損失		9,487		29,179		△19,691		37,064	
固定資産売却損		50		1,524		△1,473		2,953	
投資有価証券評価損		1,239		10		1,229		10	
販売用土地建物評価損		—		—		—		6,287	
土地買戻損失引当金繰入額		7,301		—		7,301		—	
減損損失		460		27,464		△27,003		27,464	
その他の特別損失		435		181		254		349	
税金等調整前四半期(当期)純利益		35,294	8.9	△5,445	△1.5	40,739	—	22,103	4.0
法人税等		14,322		△693		15,015		9,046	
少数株主利益		3,136		1,556		1,580		2,914	
四半期(当期)純利益		17,835	4.5	△6,307	△1.7	24,143	—	10,143	1.8

(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。