



## 平成20年3月期 第1四半期財務・業績の概況

平成19年7月30日

上場会社名 東急不動産株式会社  
 コード番号 8815 上場取引所 東証一部・大証一部  
 代表者 代表取締役社長 植木 正威 URL (http://www.tokyu-land.co.jp/)  
 問合せ先責任者 執行役員財務部統括部長 山口 洋次郎 TEL (03) 5458-0648

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成20年3月期第1四半期の連結業績 (平成19年4月1日～平成19年6月30日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	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	%
20年3月期第1四半期	122,977	14.8	9,024	0.1	7,594	0.5	2,796	△9.9
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
19年3月期	573,549	—	65,944	—	60,424	—	31,364	—

	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
20年3月期第1四半期	5 26	—
19年3月期第1四半期	5 84	5 84
19年3月期	59 00	58 99

#### (2) 連結財政状態

	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
20年3月期第1四半期	966,583	194,366	17.8	323 99
19年3月期第1四半期	827,096	164,525	17.5	309 36
19年3月期	954,074	196,282	18.2	326 74

(参考) 自己資本 20年3月期第1四半期 172,200百万円 19年3月期第1四半期 144,740百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					
	中間期末		期末		年間	
	円	銭	円	銭	円	銭
19年3月期	—		7	00	7	00
20年3月期予想	3	50	3	50	7	00

3. 平成20年3月期の連結業績予想(平成19年4月1日～平成20年3月31日)

平成19年5月11日発表の業績予想に変更はありません。

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結の範囲の変更を伴う特定子会社の異動) :有  
 新規 4社 除外 3社
- (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 :無
- (3) 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

(注) 詳細は 7ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他 をご覧ください。

※ 本資料の予想は本資料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。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

(1) 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。売上高は14.8%の増収、営業利益、経常利益はいずれも微増益となりました。(対前年同期比較)

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
20年3月期 売上高	122,977	—	—	—
19年3月期 売上高	107,078	249,751	396,606	573,549
20年3月期 営業利益	9,024	—	—	—
19年3月期 営業利益	9,013	22,929	48,815	65,944

(2) セグメント別業績概況

セグメント別では、請負工事、賃貸の2セグメントで減収減益、仲介その他セグメントで減益となりましたが、その他の4セグメント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20%となっております。

売上高

(百万円)

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
合計	107,078	122,977	15,898
分譲	14,872	31,841	16,969
請負工事	10,823	10,183	△640
小売	20,589	21,318	728
賃貸	24,508	22,921	△1,586
管理受託	17,622	17,861	238
リゾート	10,222	11,581	1,359
仲介その他	11,719	11,860	141
全社・消去	△3,280	△4,591	△1,310

通期予想	進捗率
6,300	19.5%
1,769	18.0%
814	12.5%
944	22.6%
1,062	21.6%
743	24.0%
587	19.7%
611	19.4%
△229	20.0%

営業利益

(百万円)

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較
合計	9,013	9,024	11
分譲	141	2,099	1,957
請負工事	△1,377	△1,848	△471
小売	147	390	242
賃貸	8,936	7,642	△1,294
管理受託	842	1,261	418
リゾート	△291	60	351
仲介その他	1,767	696	△1,071
全社・消去	△1,155	△1,278	△122

通期予想	進捗率
720	12.5%
167	12.6%
16	—
1	—
410	18.6%
45	28.0%
39	1.5%
98	7.1%
△55	23.2%

### ①分譲

売上高は318億円(うちマンション171億円(単体))、営業利益21億円で、前年同期比170億円の増収、20億円の増益です。

マンション販売は順調に推移しており、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55%から68%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	149	318	170	1,531	1,769
営業利益	1	21	20	190	167

#### 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	116	181	65	1,038
戸建	14	40	26	133
別荘	3	12	9	66
その他分譲	16	86	70	294

#### 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	401	560	469	428
戸建	38	20	59	53
別荘	39	69	32	65

### ②請負工事

売上高は102億円、営業利益△18億円で、リフォーム事業などの減収により、前年同期に対して減収減益となりました。受注状況は下記の通り、前年同期を上回る進捗となっております。

			(億円)		
	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	108	102	△6	712	814
営業利益	△14	△18	△5	10	16

#### 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	25	23	△3	254
リフォーム	36	29	△7	166
その他	47	50	3	291

#### 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	138	146	9	626
注文住宅	46	48	2	268
リフォーム	41	39	△2	166
その他	50	59	8	193

### ③小売

売上高は213億円、営業利益4億円で、前年同期比7億円の増収、2億円の増益です。減収傾向が継続していた既存店の売上高は5月以降プラスに転じ、前年同期比△0.4%と減少幅が大きく縮小いたしました。  
(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	206	213	7	858	944
営業利益	1	4	2	△4	1

### ④賃貸

売上高は229億円、営業利益76億円と、前年同期比16億円の減収、13億円の減益となりました。前年同期に計上されたSPC案件における大型フィー収入の影響によるものです。売上内訳のうち、借上の減収は、不採算ビルの解約によるもの、子会社他の減収は一部の子会社におけるセグメントの変更(賃貸から分譲へ移行)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1.1%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	前期	通期予想
売上高	245	229	△16	1,014	1,062
営業利益	89	76	△13	357	410

#### 売上高内訳

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
保有	48	53	5	198
借上	34	30	△4	134
SPC	61	47	△14	254
子会社他	102	100	△2	428

#### 空室率(オフィス・商業)

	16/03末	17/03末	18/03末	19/03末	19/06末
連結	5.0%	3.7%	1.7%	1.1%	1.5%
単体	4.7%	3.2%	1.5%	0.9%	1.1%

### ⑤管理受託

売上高は179億円、営業利益13億円で、前年同期比2億円の増収、4億円の増益です。マンションの管理受託では、新たに約4千戸受注しております。

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	176	179	2	726	743
営業利益	8	13	4	40	45

### ⑥リゾート

売上高は116億円、営業利益1億円で、前年同期比14億円の増収、4億円の増益です。新たに経営権を取得した2箇所のゴルフ場が寄与したほか、会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブの会員権販売が好調に推移いたしました。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	102	116	14	511	587
営業利益	△3	1	4	34	39

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
ゴルフ	26	28	3	88
ハーヴェスト	18	22	4	89
オアシス	26	26	0	104
スキー	9	8	△1	103
その他	23	31	8	126

### ⑦仲介その他

売上高は119億円、営業利益7億円で、前年同期比1億円の増収、11億円の減益です。売買仲介における業容拡大に伴う費用増などから減益となりました。また、仲介契約高は前年同期を上回り、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	前期	通期予想
売上高	117	119	1	555	611
営業利益	18	7	△11	86	98

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	89	92	3	398
販売受託	11	8	△3	66
福利厚生受託	5	6	1	21
その他	12	13	1	69

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	103	112	9

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

資産の部では棚卸資産の増加などにより前期末より合計125億円増加、負債の部では借入金などの増加により前期末より合計144億円増加しております。

(億円)

	前年同四半期末 18/6月期末	当四半期末 19/6月期末	(参考) 19/3月期末
総資産	8,271	9,666	9,541
総負債	6,626	7,722	7,578
純資産	1,645	1,944	1,963
うち自己資本	1,447	1,722	1,737
自己資本比率	17.5%	17.8%	18.2%
期末有利子負債	3,450	4,387	3,705

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報(平成19年4月1日～平成20年3月31日)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円
中間期	260,000	17,000	13,000	2,000
通期	630,000	72,000	63,000	30,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 56円44銭

平成19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。

## 4. その他

### (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

・連結子会社 62社

・新規 4社

関西カントリー株式会社、株式会社ライフシステムズ、有限会社エヌエイオー(以上、買収)、合同社名古屋栄地所(新設)

・除外 3社

有限会社ネクスティング・ディベロップメント、エリアネット株式会社(以上、清算)、横浜住宅販売株式会社(東急リバブル株式会社に吸収合併)

5. (要約)四半期連結財務諸表

(1) (要約)四半期連結貸借対照表

(単位:百万円、%)

科目	期別	前年同四半期末 平成19年3月期 第1四半期末		当四半期末 平成20年3月期 第1四半期末		比較増減		(参考) 前期末 平成19年3月期末	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
<u>資産の部</u>									
流動資産		278,873	33.7	300,220	31.1	21,347	7.7	310,026	32.5
現金及び預金		35,546		30,959		△ 4,586		42,297	
受取手形及び売掛金		12,867		12,261		△ 605		13,777	
棚卸資産		192,689		209,641		16,951		194,332	
その他の流動資産		37,770		47,357		9,587		59,619	
固定資産		548,223	66.3	666,363	68.9	118,140	21.5	644,048	67.5
有形固定資産		336,450		385,419		48,969		366,611	
無形固定資産		24,929		28,725		3,796		24,378	
投資その他の資産		186,843		252,217		65,374		253,058	
資産合計		827,096	100.0	966,583	100.0	139,487	16.9	954,074	100.0
<u>負債の部</u>									
流動負債		266,247	32.2	320,114	33.1	53,866	20.2	305,538	32.0
支払手形及び買掛金		39,448		39,151		△ 296		52,101	
短期借入金		127,319		132,787		5,468		114,178	
コマーシャルペーパー		—		48,500		48,500		—	
その他の流動負債		99,479		99,675		195		139,258	
固定負債		396,323	47.9	452,102	46.8	55,779	14.1	452,253	47.4
社債		10,000		20,000		10,000		20,000	
長期借入金		207,654		237,380		29,725		236,309	
預り保証金・敷金		141,587		151,785		10,198		144,879	
その他の固定負債		37,081		42,937		5,855		51,064	
負債合計		662,570	80.1	772,217	79.9	109,646	16.5	757,791	79.4
<u>純資産の部</u>									
株主資本合計		126,226		152,360		26,133		153,359	
評価・換算差額合計		18,513		19,840		1,326		20,316	
少数株主持分		19,784		22,165		2,380		22,607	
純資産合計		164,525	19.9	194,366	20.1	29,841	18.1	196,282	20.6
負債・純資産合計		827,096	100.0	966,583	100.0	139,487	16.9	954,074	100.0



(2) (要約)四半期連結損益計算書

(単位:百万円、%)

科目	期別	前年同四半期 平成19年3月期 第1四半期		当四半期 平成20年3月期 第1四半期		比較増減		(参考) 前期 平成19年3月期	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	百分比
営業収益		107,078	100.0	122,977	100.0	15,898	14.8	573,549	100.0
営業原価		82,242		96,275		14,033		437,188	
販売費及び一般管理費		15,823		17,677		1,853		70,415	
営業利益		9,013	8.4	9,024	7.3	11	0.1	65,944	11.5
営業外収益		236		301		65		2,130	
受取利息		72		32		△39		92	
受取配当金		78		84		6		1,169	
持分法による投資利益		10		49		38		350	
その他の営業外収益		75		134		59		517	
営業外費用		1,693		1,731		37		7,651	
支払利息		1,628		1,722		93		6,880	
貸倒引当金繰入額		—		—		—		29	
その他の営業外費用		65		8		△56		740	
経常利益		7,555	7.1	7,594	6.2	39	0.5	60,424	10.5
特別利益		33		4		△28		12,524	
固定資産売却益		—		0		0		11,944	
投資有価証券等売却益		—		—		—		10	
その他の特別利益		33		4		△28		570	
特別損失		5		5		△0		31,001	
固定資産売却損		0		2		2		107	
販売用土地建物評価損		—		—		—		15,834	
減損損失		—		—		—		1,170	
その他の特別損失		4		2		△2		13,889	
税金等調整前四半期(当期)純利益		7,583	7.1	7,594	6.2	10	0.1	41,947	7.3
法人税等		3,542		3,953		411		6,893	
少数株主利益		936		844		△92		3,689	
四半期(当期)純利益		3,104	2.9	2,796	2.3	△307	△9.9	31,364	5.5