

平成20年3月期 第3四半期財務・業績の概況

平成20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 上場取引所 東証一部
 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3四半期の連結業績 (平成19年4月1日～平成19年12月31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3四半期	433,527	9.3	61,054	25.1	56,226	26.7	25,881	45.1
19年3月期第3四半期	396,606	9.2	48,815	71.7	44,382	98.9	17,835	—
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3四半期	48	70	—	—
19年3月期第3四半期	33	55	33	54
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3四半期	1,002,824		215,712		19.1		361	26
19年3月期第3四半期	923,378		181,828		17.3		300	77
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3四半期 191,956百万円 19年3月期第3四半期 159,899百万円

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11月9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） : 無
 (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 : 有
 (注) 詳細は8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

当第3四半期業績は、業績予想に対して順調に推移しており、中間期までと同様に好調な損益状況です。売上高は9.3%の増収、営業利益は25.1%、経常利益は26.7%、当期利益についても45.1%といずれも大幅な増益となりました。(前年同四半期比較)

四半期別売上高・営業利益(累計)

	第1四半期 (百万円)	第2四半期 (百万円)	第3四半期 (百万円)	第4四半期 (百万円)
20年3月期売上高	122,977	268,321	433,527	—
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	25,670	61,054	—
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、主力の賃貸をはじめ、小売、管理受託の3セグメントで増収増益、分譲、リゾート、仲介その他セグメントで増収減益、請負セグメントのみ減収減益となりました。なお、当社事業は、四半期毎の売上高の隔たりが大きく、分譲、請負の2セグメントは第4四半期に偏在する傾向にあります。

売上高

	前年同四半期 (百万円)	当四半期 (百万円)	比較 (百万円)	通期予想 (億円)	進捗率 (%)
合計	396,606	433,527	36,921	6,400	67.7
分譲	94,148	104,440	10,291	1,812	57.6
請負工事	44,686	44,633	△52	828	53.9
小売	65,528	68,894	3,366	935	73.7
賃貸	76,896	95,398	18,502	1,136	84.0
管理受託	54,300	54,781	480	742	73.8
リゾート	34,875	37,867	2,991	561	67.5
仲介その他	37,783	38,244	460	599	63.8
全社・消去	△11,613	△10,732	880	△213	50.4

営業利益

	営業利益			進捗率	
	前年同四半期 (百万円)	当四半期 (百万円)	比較 (百万円)	通期予想 (億円)	進捗率 (%)
合計	48,815	61,054	12,238	780	78.3
分譲	13,323	11,303	△2,019	194	58.3
請負工事	△735	△2,181	△1,445	12	—
小売	662	731	69	5	146.3
賃貸	29,357	47,238	17,881	452	104.5
管理受託	3,177	3,692	514	45	82.1
リゾート	1,399	249	△1,150	37	6.7
仲介その他	4,966	3,601	△1,365	96	37.5
全社・消去	△3,334	△3,581	△246	△61	58.7

① 分譲

売上高は 1,044億円 (対前年同四半期+10.9%)、営業利益は 113億円 (同△15.2%) となりました。前年同四半期に計上した投資家向け分譲ビルの反動により減益となりました。

分譲マンションは一部の物件において販売期間の長期化傾向が見られるものの、年度計上予定に対する契約済み割合は、期首の55%から88% (同△7ポイント) となりました (単体)。

(億円)

	営業利益			進捗率	
	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	941	1,044	103	1,531	1,812
営業利益	133	113	△20	190	194

売上高内訳

(億円)

	売上高内訳			進捗率	
	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
マンション	583	732	149	1,038	
戸建	82	86	4	133	
別荘	40	56	16	66	
その他分譲	236	170	△66	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	1,939	1,747	2,052	1,551
戸建	234	117	243	144
別荘	374	201	275	219

② 請負工事

売上高は 446億円（対前年同四半期△0.1%）、営業利益は △22億円で、注文住宅事業などの減収により減収減益となりました。受注状況はマンション大規模修繕工事の増加などから前年同四半期を上回りました。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	447	446	△1	712	828
営業利益	△7	△22	△14	10	12

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	150	126	△24	254
リフォーム	119	121	2	166
その他	177	199	22	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	449	464	15	626
注文住宅	182	176	△6	268
リフォーム	122	122	△0	166
その他	145	166	21	193

③ 小売

売上高は 689億円（対前年同四半期+5.1%）、営業利益は 7億円（同+10.5%）となりました。
東急ハンズの既存店は前年同四半期△0.8%と減収幅が大きく縮小しております。（前年同四半期△4.9%）

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	655	689	34	858	935
営業利益	7	7	1	△4	5

④ 賃貸

売上高は 954億円（対前年同四半期+24.1%）、営業利益は 472億円（同+60.9%）となりました。SPCを通じたビルの売却による配当の大幅な増加に加え、前期に開業したビルの通期寄与、既存ビルの賃料改定により増収増益となりました。東京のオフィスビルマーケットは引き続き好調に推移しており、12月末のオフィス・商業ビルの空室率（単体）は1.1%と低水準が継続しております。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	769	954	185	1,014	1,136
営業利益	294	472	179	357	452

売上高内訳

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
保有	144	154	10	198
借上	102	93	△9	134
SPC	207	399	192	254
子会社他	315	308	△7	428

空室率 (オフィス・商業)

	18/12月末	19/3月末	19/6月末	19/9月末	19/12月末
連結 (%)	1.5	1.1	1.5	1.8	1.7
単体 (%)	1.0	0.9	1.1	1.2	1.1

⑤ 管理受託

売上高は 548億円 (対前年同四半期+0.9%)、営業利益は 37億円 (同+16.2%) となりました。
マンションの管理受託では、新たに約11千戸を受注しております。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	543	548	5	726	742
営業利益	32	37	5	40	45

⑥ リゾート

売上高は 379億円 (対前年同四半期+8.6%)、営業利益は 2億円 (同△82.2%) となりました。会員制リゾートホテル事業のハーヴェストクラブ那須の通期寄与、ゴルフ場の新規施設の寄与などがある一方、会員権販売の減少、スキー場の修繕費用増加等から減益となりました。

またゴルフ事業では三木よかわカントリークラブ (兵庫県三木市) を新たに取得いたしました。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	349	379	30	511	561
営業利益	14	2	△12	34	37

売上高内訳 ()内は施設数

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期
ゴルフ	72 (19)	79 (21)	7	88 (19)
ハーヴェストクラブ	67 (21)	79 (22)	11	89 (21)
オアシス	80 (24)	82 (28)	3	104 (24)
スキー	43 (8)	45 (8)	3	112 (8)
その他	87	93	5	117

⑦ 仲介その他

売上高は 382億円（対前年同四半期+1.2%）、営業利益は36億円（同△27.5%）となりました。好調を継続してきた売買仲介はリテール部門において成長が鈍化傾向にあり、加えて業容拡大に伴う費用増などから減益となりました。仲介契約高は前年同四半期を上回っております。

(億円)

	前年同四半期	当四半期	比較	前期	通期予想
売上高	378	382	5	555	599
営業利益	50	36	△14	86	96

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	278	284	6	398
販売受託	38	31	△6	66
福利厚生受託	16	18	3	21
その他	46	49	3	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	297	303	6

2. 連結財政状態に関する定性的情報

資産の部では投資の進捗や棚卸資産の増加などにより19年3月期末より合計488億円増加、負債の部では借入金などの増加により19年3月期末より合計293億円増加しております。

	前年同四半期末 18/12月期末	当四半期末 19/12月期末	(参考) 19/3月期末
総資産（億円）	9,234	10,028	9,541
総負債（億円）	7,416	7,871	7,578
純資産（億円）	1,818	2,157	1,963
うち自己資本（億円）	1,599	1,920	1,737
自己資本比率（%）	17.3	19.1	18.2
期末有利子負債（億円）	4,047	4,253	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
通期	640,000	78,000	70,000	31,500

（参考）1株当たり予想当期純利益（通期） 59円27銭

平成19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。

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）

該当事項はありません。

- (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

該当事項はありません。

- (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

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

科目	前年同四半期末 平成19年3月期 第3四半期末		当四半期末 平成20年3月期 第3四半期末		比較増減		(参考) 前期末 平成19年3月期末	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
資産の部								
流動資産	306,471	33.2	322,680	32.2	16,209	5.3	310,026	32.5
現金及び預金	40,927		22,234		△18,692		42,297	
受取手形及び売掛金	11,750		14,548		2,798		13,777	
棚卸資産	205,482		221,376		15,893		194,332	
その他の流動資産	48,311		64,520		16,209		59,619	
固定資産	616,907	66.8	680,144	67.8	63,236	10.3	644,048	67.5
有形固定資産	360,142		379,809		19,667		366,611	
無形固定資産	24,613		26,226		1,612		24,378	
投資その他の資産	232,151		274,108		41,957		253,058	
資産合計	923,378	100.0	1,002,824	100.0	79,445	8.6	954,074	100.0
負債の部								
流動負債	303,043	32.5	291,527	29.1	△11,515	△3.8	305,538	32.0
支払手形及び買掛金	33,614		37,647		4,032		52,101	
短期借入金	142,977		105,703		△37,273		114,178	
コマーシャルペーパー	7,500		22,000		14,500		—	
その他の流動負債	118,951		126,177		7,225		139,258	
固定負債	438,507	47.5	495,584	49.4	57,076	13.0	452,253	47.4
社債	20,000		40,000		20,000		20,000	
長期借入金	234,210		257,624		23,413		236,309	
預り保証金・敷金	144,043		160,007		15,964		144,879	
その他の固定負債	40,253		37,951		△2,301		51,064	
負債合計	741,550	80.3	787,111	78.5	45,560	6.1	757,791	79.4
純資産の部								
株主資本合計	140,817		173,550		32,733		153,359	
評価・換算差額合計	19,082		18,405		△677		20,316	
少数株主持分	21,928		23,756		1,828		22,607	
純資産合計	181,828	19.7	215,712	21.5	33,884	18.6	196,282	20.6
負債・純資産合計	923,378	100.0	1,002,824	100.0	79,445	8.6	954,074	100.0

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	前年同四半期 平成19年3月期 第3四半期		当四半期 平成20年3月期 第3四半期		比較増減		(参考) 前期 平成19年3月期	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	前期比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
営業収益	396,606	100.0	433,527	100.0	36,921	9.3	573,549	100.0
営業原価	298,351		315,642		17,290		437,188	
販売費及び一般管理費	49,438		56,831		7,392		70,415	
営業利益	48,815	12.3	61,054	14.1	12,238	25.1	65,944	11.5
営業外収益	1,210		949		△260		2,130	
受取利息	51		114		62		92	
受取配当金	312		287		△25		1,169	
持分法による投資利益	101		124		22		350	
その他の営業外収益	744		424		△320		517	
営業外費用	5,644		5,778		133		7,651	
支払利息	5,100		5,448		347		6,880	
その他の営業外費用	544		330		△213		770	
経常利益	44,382	11.2	56,226	13.0	11,843	26.7	60,424	10.5
特別利益	399		404		4		12,524	
固定資産売却益	241		275		34		11,944	
投資有価証券等売却益	10		—		△10		10	
その他の特別利益	148		128		△19		570	
特別損失	9,487		6,450		△3,037		31,001	
固定資産売却損	50		139		88		107	
投資有価証券評価損	1,239		540		△699		1,241	
過年度販売用不動産評価損	—		—		—		15,834	
土地買戻損失引当金繰入額	7,301		—		△7,301		7,373	
減損損失	460		5,769		5,308		1,170	
その他の特別損失	435		1		△433		5,275	
税金等調整前四半期(当期)純利益	35,294	8.9	50,179	11.6	14,885	42.2	41,947	7.3
法人税等	14,322		21,325		7,003		6,893	
少数株主利益	3,136		2,973		△163		3,689	
四半期(当期)純利益	17,835	4.5	25,881	6.0	8,045	45.1	31,364	5.5