



平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年1月31日

上場会社名 東急不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8815 URL <http://www.tokyu-land.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金指 潔
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員財務統括部統括部長 (氏名) 木村 昌平 TEL 03-5458-0648
 四半期報告書提出予定日 平成25年2月13日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 無
 四半期決算説明会開催の有無： 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第3四半期の連結業績（平成24年4月1日～平成24年12月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 四半期純利益 | |
|-------------|---------|------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 25年3月期第3四半期 | 404,689 | 11.1 | 31,211 | 14.0 | 22,050 | 39.3 | 16,328 | △48.6 |
| 24年3月期第3四半期 | 364,227 | △4.7 | 27,376 | △38.8 | 15,829 | △59.5 | 31,774 | 883.7 |

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 20,272百万円 (△42.7%) 24年3月期第3四半期 35,400百万円 (542.1%)

| | 1株当たり 四半期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益 |
|-------------|-----------------|----------------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 25年3月期第3四半期 | 30.75 | — |
| 24年3月期第3四半期 | 59.83 | — |

(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 |
| 25年3月期第3四半期 | 1,655,747 | 290,875 | 15.4 | 479.56 |
| 24年3月期 | 1,744,774 | 275,347 | 13.8 | 453.46 |

(参考) 自己資本 25年3月期第3四半期 254,648百万円 24年3月期 240,804百万円

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | |
|------------|--------|--------|--------|------|------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 24年3月期 | — | 3.50 | — | 3.50 | 7.00 |
| 25年3月期 | — | 3.50 | — | — | — |
| 25年3月期（予想） | — | — | — | 3.50 | 7.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成25年3月期の連結業績予想（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 |
|----|---------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-------|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 通期 | 600,000 | 7.8 | 51,000 | 1.8 | 38,000 | 9.0 | 20,000 | △41.5 | 37.66 |

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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）： 無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 有

(注) 詳細は、【添付資料】 8 ページ「サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有

② ①以外の会計方針の変更： 無

③ 会計上の見積りの変更： 有

④ 修正再表示： 無

(注) 「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。

詳細は、【添付資料】 8 ページ「サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

| | | | | |
|---------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） | 25年3月期3Q | 533,345,304株 | 24年3月期 | 533,345,304株 |
| ② 期末自己株式数 | 25年3月期3Q | 2,345,616株 | 24年3月期 | 2,306,212株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 25年3月期3Q | 531,026,240株 | 24年3月期3Q | 531,051,434株 |

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続を実施しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、【添付資料】 8 ページ「連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

【添付資料の目次】

| | |
|------------------------------------|----|
| 1. 当四半期決算に関する定性的情報 | 2 |
| (1) 連結経営成績に関する定性的情報 | 2 |
| (2) 連結財政状態に関する定性的情報 | 8 |
| (3) 連結業績予想に関する定性的情報 | 8 |
| 2. サマリー情報（注記事項）に関する事項 | 8 |
| (1) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 | 8 |
| (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 | 8 |
| 3. 四半期連結財務諸表 | 9 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 | 9 |
| (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 | 11 |
| 四半期連結損益計算書 | |
| 第3四半期連結累計期間 | 11 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第3四半期連結累計期間 | 12 |
| (3) 継続企業の前提に関する注記 | 13 |
| (4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 | 13 |
| (5) セグメント情報等 | 13 |

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高4,047億円（対前第3四半期+11.1%）、営業利益312億円（同+14.0%）、経常利益221億円（同+39.3%）と増収増益となりました。

平成24年6月に100%出資子会社である東急不動産アクティブア投信(株)が資産の運用を受託するアクティブア・プロパティーズ投資法人が上場し、当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルを同投資法人に譲渡したことから、分譲セグメントにおいて増収増益となり、加えて特別利益として固定資産売却益84億円を計上いたしました。

四半期純利益は163億円（同△48.6%）と減益になりましたが、前期において匿名組合等の連結に伴い、特別利益に負ののれん発生益を計上したこと等によるものであります。

四半期別売上高・営業利益（累計）

（億円）

| | 第1四半期 | 第2四半期 | 第3四半期 | 第4四半期 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| 25年3月期 売上高 | 1,444 | 2,865 | 4,047 | — |
| 24年3月期 売上高 | 1,082 | 2,410 | 3,642 | 5,568 |
| 25年3月期 営業利益 | 88 | 230 | 312 | — |
| 24年3月期 営業利益 | 57 | 166 | 274 | 501 |

セグメント別では、小売セグメントを除き、分譲、請負工事、賃貸、管理受託、運営、仲介の6セグメントが増収増益となっております（対前第3四半期）。

売上高

（億円）

| | 前第3四半期 (23.4.1~23.12.31) | 当第3四半期 (24.4.1~24.12.31) | 比較 | 通期予想 | 進捗率 (%) |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|-----|-------|------------|
| 合計 | 3,642 | 4,047 | 405 | 6,000 | 67.4 |
| 分譲 | 485 | 783 | 297 | 1,463 | 53.5 |
| 請負工事 | 438 | 461 | 24 | 710 | 65.0 |
| 小売 | 649 | 629 | △21 | 871 | 72.2 |
| 賃貸 | 915 | 964 | 49 | 1,261 | 76.4 |
| 管理受託 | 557 | 571 | 14 | 761 | 75.1 |
| 運営 | 406 | 411 | 5 | 599 | 68.6 |
| 仲介 | 257 | 285 | 29 | 417 | 68.4 |
| その他 | 54 | 61 | 7 | 87 | 70.2 |
| 全社・消去 | △119 | △118 | 1 | △168 | — |

営業利益

(億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 通期予想 | 進捗率 (%) |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|----|------|------------|
| 合計 | 274 | 312 | 38 | 510 | 61. 2 |
| 分譲 | 5 | 14 | 9 | 96 | 14. 2 |
| 請負工事 | △5 | △3 | 2 | 17 | — |
| 小売 | 18 | 10 | △8 | 18 | 57. 7 |
| 賃貸 | 268 | 279 | 11 | 332 | 84. 2 |
| 管理受託 | 38 | 40 | 2 | 51 | 77. 5 |
| 運営 | △5 | 5 | 10 | 24 | 19. 5 |
| 仲介 | △4 | 10 | 14 | 39 | 27. 1 |
| その他 | △1 | △1 | △0 | △3 | — |
| 全社・消去 | △39 | △41 | △2 | △63 | — |

① 分譲

売上高は783億円（対前第3四半期+61.2%）、営業利益は14億円（同+176.2%）となりました。

前述の通り、アクティビア・プロパティーズ投資法人へ商業施設・オフィスビル等のたな卸資産を譲渡したことに加え、分譲マンションの計上増加やたな卸資産評価損の減少等から増収増益となっております。

なお、分譲マンションは「ブランド本八幡」（千葉県市川市）、「ブランド金沢八景」（神奈川県横浜市）、「ブランド西宮北口」（兵庫県西宮市）等を計上いたしました。

分譲マンション等の販売については引き続き堅調に推移しており、賃貸住宅の一棟売りを除くマンションの通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の43%から88%（同△1%）となりました。完成在庫も前期末から減少、引き続き低水準を維持しております。（単体）

(億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|-----|--------|--------|
| 売上高 | 485 | 783 | 297 | 1, 163 | 1, 463 |
| 営業利益 | 5 | 14 | 9 | 67 | 96 |

売上高内訳

(消去前・億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|
| マンション | 371 | 392 | 21 | 988 |
| 建売住宅 | 33 | 22 | △11 | 50 |
| 別荘 | 17 | 3 | △14 | 19 |
| その他分譲 | 65 | 365 | 301 | 107 |

供給販売戸数 (単体)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | | 完成在庫数 | |
|-------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------|---------|
| | 新規供給戸数 | 契約戸数 | 新規供給戸数 | 契約戸数 | 24年3月期末 | 当第3四半期末 |
| マンション | 2,117戸 | 1,946戸 | 1,586戸 | 1,573戸 | 291戸 | 171戸 |
| 建売住宅 | 96戸 | 84戸 | 39戸 | 76戸 | 39戸 | 15戸 |
| 別荘 | 66戸 | 94戸 | 28戸 | 32戸 | - | - |

② 請負工事

売上高は461億円 (対前第3四半期+5.4%)、3億円の営業損失となりました。

リフォームにおける建替代替商品やマンション共用部工事等の完工高増加により増収となっております。また、受注実績についてもリフォーム工事を中心に順調に拡大しております。

(億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|-----|----|------|
| | 売上高 | 438 | 461 | 24 | 667 |
| 営業利益 | △5 | △3 | 2 | 9 | 17 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|
| | 注文住宅 | 117 | 116 | △1 |
| リフォーム | 118 | 132 | 14 | 171 |
| 造園その他 | 202 | 213 | 11 | 315 |

受注実績 (受注高)

(消去前・億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|-------|---------------------------------|---------------------------------|-----|-----|
| | 受注高計 | 486 | 490 | 4 |
| 注文住宅 | 140 | 125 | △15 | 190 |
| リフォーム | 134 | 145 | 11 | 185 |
| 造園その他 | 212 | 220 | 8 | 293 |

③ 小売

売上高は629億円（対前第3四半期△3.2%）、営業利益は10億円（同△42.9%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて既存店の減収等により減収減益となりました。

新規店舗は、4月に海外初進出となる「東急ハンズ上海店」、9月には「東急ハンズ東京店」（東京都千代田区）を開業、小型店「ハンズビー」も「ハンズビー東急プラザ表参道原宿店」（東京都渋谷区）など5店を開業いたしました。また、平成25年春には九州2店舗目となる「（仮称）東急ハンズ熊本店」の開業を予定するなど、事業拡大に努めております。

(億円)

| | 前第3四半期 (23.4.1~23.12.31) | 当第3四半期 (24.4.1~24.12.31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|-----|-----|------|
| 売上高 | 649 | 629 | △21 | 853 | 871 |
| 営業利益 | 18 | 10 | △8 | 18 | 18 |

④ 賃貸

売上高は964億円（対前第3四半期+5.4%）、営業利益は279億円（同+4.3%）となりました。

4月に「東急プラザ表参道原宿」（東京都渋谷区）、7月に「スプライン青山東急ビル」（東京都港区）、12月に「新目黒東急ビル」（東京都品川区）が新たに開業いたしました。これら新規稼働に加えて、前期に取得した「COO C O Eあまがさき緑遊新都心」（兵庫県尼崎市）、「渋谷道玄坂東急ビル」（東京都渋谷区）の通期稼働が寄与したことなどから、アクティビア・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の固定資産の譲渡による減収減益を補い、増収増益となっております。

空室率（オフィスビル・商業施設）は、既存オフィスビルの稼働が改善したものの12月に「新目黒東急ビル」が開業したことから2.1%となりましたが、引き続き低水準を維持しております（単体）。

(億円)

| | 前第3四半期 (23.4.1~23.12.31) | 当第3四半期 (24.4.1~24.12.31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|----|-------|-------|
| 売上高 | 915 | 964 | 49 | 1,253 | 1,261 |
| 営業利益 | 268 | 279 | 11 | 353 | 332 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 (23.4.1~23.12.31) | 当第3四半期 (24.4.1~24.12.31) | 比較 | 前期 |
|---------|-----------------------------|-----------------------------|----|-----|
| 保有 ※1 | 477 | 484 | 7 | 652 |
| 借上等 ※2 | 90 | 88 | △1 | 121 |
| 子会社等 ※3 | 348 | 392 | 44 | 480 |

※1 保有は単体及び連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設等

※2 借上等は単体における借上及び非連結の匿名組合等事業等

※3 子会社等は連結した匿名組合等を除くその他の子会社等

空室率（オフィスビル・商業施設）

| | 21年3月期末 | 22年3月期末 | 23年3月期末 | 24年3月期末 | 当第3四半期末 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 連結 (%) | 5.1 | 3.9 | 4.1 | 2.3 | 2.5 |
| 単体 (%) ※ | 4.6 | 3.0 | 3.7 | 2.0 | 2.1 |

※ 連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設を含む

⑤ 管理受託

売上高は571億円（対前第3四半期+2.5%）、営業利益は40億円（同+4.9%）となりました。

(株)東急コミュニティーにおいて、大型の指定管理者案件の受注等によるマンション管理ストックの拡大やビル管理における大型物件の稼働等により増収増益となりました。

(億円)

| | 前第3四半期 (23.4.1~23.12.31) | 当第3四半期 (24.4.1~24.12.31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|----|-----|------|
| 売上高 | 557 | 571 | 14 | 747 | 761 |
| 営業利益 | 38 | 40 | 2 | 49 | 51 |

⑥ 運営

売上高は411億円（対前第3四半期+1.1%）、5億円の営業利益となりました。

施設売却や料飲部門の外部委託化を進めたことからゴルフにおいては減収となりましたが、スキー場等において前期に東日本大震災の影響により減少していた来場者数が回復したことに加え、シニア住宅やフィットネスクラブのスポーツオアシスの稼働が改善したこと等により増収増益となりました。

(億円)

| | 前第3四半期 (23.4.1~23.12.31) | 当第3四半期 (24.4.1~24.12.31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|----|-----|------|
| 売上高 | 406 | 411 | 5 | 596 | 599 |
| 営業利益 | △5 | 5 | 10 | 30 | 24 |

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

| | 前第3四半期 (23.4.1~23.12.31) | 当第3四半期 (24.4.1~24.12.31) | 比較 | 前期 |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|----|-----------------------|
| ゴルフ | 79 (21) | 72 (20) | △7 | 95 (20) |
| ハーヴェスト | 92 (24) | 94 (24) | 2 | 121 (24) (会員制リゾートホテル) |
| オアシス | 106 (31) | 108 (33) | 3 | 141 (31) (フィットネスクラブ等) |
| スキー | 37 (8) | 43 (8) | 6 | 107 (8) |
| シニア住宅 | 34 (10) | 38 (10) | 4 | 51 (10) |
| その他 | 59 | 57 | △3 | 81 |

⑦ 仲介

売上高は285億円（対前第3四半期+11.1%）、営業利益は10億円となりました。

売買仲介では、リテール部門において新規出店を進めるほか、平成24年10月より新たなサービスとして「リバブルあんしん仲介保証」を開始する等の一般個人を対象とした実需取引の強化に努め、ホールセール部門においても大型案件への取り組みを強化いたしました。これにより、リテール部門・ホールセール部門ともに成約価格、成約件数が改善、増収増益となりました。

(億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|----|-----|------|
| 売上高 | 257 | 285 | 29 | 377 | 417 |
| 営業利益 | △4 | 10 | 14 | 29 | 39 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|----|-----|
| 売買仲介 | 218 | 248 | 30 | 314 |
| 販売受託 | 19 | 16 | △3 | 35 |
| その他 | 19 | 21 | 2 | 28 |

⑧ その他

(億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 | 通期予想 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|----|----|------|
| 売上高 | 54 | 61 | 7 | 77 | 87 |
| 営業利益 | △1 | △1 | △0 | 2 | △3 |

売上高内訳

(億円)

| | 前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31) | 当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31) | 比較 | 前期 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|----|----|
| 福利厚生受託 | 35 | 41 | 6 | 50 |
| その他 | 19 | 20 | 1 | 27 |

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

資産の部では、当第3四半期連結累計期間において、当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルをアクティビア・プロパティーズ投資法人へ譲渡したこと等から前期末より合計890億円減少、負債の部でも当該資産の譲渡等に伴う有利子負債の減少等により前期末より合計1,046億円減少しております。なお、有利子負債のうち、4,971億円は匿名組合等の借入金であります。

純資産の部では、自己資本が前期末より138億円増加し、自己資本比率も15.4%と改善しております。

(億円)

| | 前第3四半期末 | 当第3四半期末 | (参考) 24年3月期末 |
|---------|---------|---------|-----------------|
| 総資産 | 17,342 | 16,557 | 17,448 |
| 総負債 | 14,628 | 13,649 | 14,694 |
| 純資産 | 2,714 | 2,909 | 2,753 |
| うち自己資本 | 2,382 | 2,546 | 2,408 |
| 自己資本比率 | 13.7% | 15.4% | 13.8% |
| 期末有利子負債 | 10,854 | 9,845 | 10,640 |

(3) 連結業績予想に関する定性的情報 (平成24年4月1日～平成25年3月31日)

| | 売上高 (百万円) | 営業利益 (百万円) | 経常利益 (百万円) | 当期純利益 (百万円) |
|----|--------------|---------------|---------------|----------------|
| 通期 | 600,000 | 51,000 | 38,000 | 20,000 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 37円66銭

平成24年11月7日発表の業績予想の変更はありません。

ただし、本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計方針の変更

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後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方法に変更しております。

なお、これによる当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成24年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 60,570 | 50,154 |
| 受取手形及び売掛金 | 17,486 | 16,727 |
| 有価証券 | 4,110 | 4,341 |
| 商品 | 8,311 | 9,391 |
| 販売用不動産 | 89,986 | 67,285 |
| 仕掛販売用不動産 | 79,085 | 91,797 |
| 未成工事支出金 | 3,602 | 6,970 |
| 貯蔵品 | 741 | 617 |
| その他 | 37,066 | 40,126 |
| 貸倒引当金 | △277 | △340 |
| 流動資産合計 | 300,683 | 287,073 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 423,894 | 413,480 |
| 減価償却累計額 | △164,176 | △168,630 |
| 建物及び構築物(純額) | 259,718 | 244,850 |
| 土地 | 1,016,728 | 940,152 |
| 建設仮勘定 | 13,073 | 8,463 |
| その他 | 47,127 | 48,227 |
| 減価償却累計額 | △29,750 | △31,467 |
| その他(純額) | 17,377 | 16,760 |
| 有形固定資産合計 | 1,306,897 | 1,210,227 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 656 | 535 |
| その他 | 26,617 | 24,985 |
| 無形固定資産合計 | 27,274 | 25,520 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 29,538 | 45,684 |
| 敷金及び保証金 | 51,505 | 57,452 |
| その他 | 29,769 | 30,645 |
| 貸倒引当金 | △894 | △857 |
| 投資その他の資産合計 | 109,918 | 132,925 |
| 固定資産合計 | 1,444,090 | 1,368,674 |
| 資産合計 | 1,744,774 | 1,655,747 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成24年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 46,125 | 24,137 |
| 短期借入金 | 337,805 | 164,670 |
| コマーシャル・ペーパー | — | 35,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 20,000 | — |
| 未払法人税等 | 9,537 | 9,361 |
| 引当金 | 7,536 | 3,977 |
| その他 | 96,707 | 90,392 |
| 流動負債合計 | 517,713 | 327,540 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 33,000 | 50,200 |
| 長期借入金 | 673,173 | 734,668 |
| 長期預り敷金保証金 | 164,832 | 175,141 |
| 退職給付引当金 | 17,761 | 18,700 |
| その他の引当金 | 672 | 637 |
| その他 | 62,274 | 57,981 |
| 固定負債合計 | 951,713 | 1,037,330 |
| 負債合計 | 1,469,427 | 1,364,871 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 57,551 | 57,551 |
| 資本剰余金 | 39,288 | 39,287 |
| 利益剰余金 | 133,243 | 146,207 |
| 自己株式 | △1,189 | △1,206 |
| 株主資本合計 | 228,894 | 241,840 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △221 | 1,192 |
| 繰延ヘッジ損益 | 116 | △27 |
| 土地再評価差額金 | 13,984 | 13,637 |
| 為替換算調整勘定 | △1,968 | △1,994 |
| その他の包括利益累計額合計 | 11,910 | 12,808 |
| 少数株主持分 | 34,542 | 36,227 |
| 純資産合計 | 275,347 | 290,875 |
| 負債純資産合計 | 1,744,774 | 1,655,747 |

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

| | 前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日) |
|-----------------|--|--|
| 営業収益 | 364,227 | 404,689 |
| 営業原価 | 285,202 | 320,881 |
| 営業総利益 | 79,025 | 83,808 |
| 販売費及び一般管理費 | 51,648 | 52,596 |
| 営業利益 | 27,376 | 31,211 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 156 | 88 |
| 受取配当金 | 293 | 152 |
| 持分法による投資利益 | 336 | 472 |
| その他 | 276 | 283 |
| 営業外収益合計 | 1,062 | 996 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 11,569 | 8,891 |
| その他 | 1,040 | 1,265 |
| 営業外費用合計 | 12,609 | 10,157 |
| 経常利益 | 15,829 | 22,050 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 89 | 8,380 |
| 負ののれん発生益 | 48,286 | 2,389 |
| その他 | 167 | 223 |
| 特別利益合計 | 48,543 | 10,994 |
| 特別損失 | | |
| 投資有価証券評価損 | 267 | 2,681 |
| 減損損失 | 26,702 | 126 |
| その他 | 2,130 | 651 |
| 特別損失合計 | 29,101 | 3,459 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 35,271 | 29,585 |
| 法人税等 | 1,364 | 10,612 |
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 33,907 | 18,973 |
| 少数株主利益 | 2,132 | 2,644 |
| 四半期純利益 | 31,774 | 16,328 |

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

| | 前第3四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 33,907 | 18,973 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △179 | 1,464 |
| 繰延ヘッジ損益 | 67 | △143 |
| 為替換算調整勘定 | △55 | 10 |
| 土地再評価差額金 | 1,661 | 5 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | — | △37 |
| その他の包括利益合計 | 1,493 | 1,299 |
| 四半期包括利益 | 35,400 | 20,272 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 33,292 | 17,578 |
| 少数株主に係る四半期包括利益 | 2,108 | 2,694 |

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報等

[セグメント情報]

I 前第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

| | 分譲 | 請負工事 | 小売 | 賃貸 | 管理受託 | 運営 | 仲介 | その他 | 調整額 | 四半期連結 損益計算書 計上額 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|----------|-----------------------|
| 売上高 | | | | | | | | | | |
| 外部顧客に対する 売上高 | 48,536 | 40,775 | 64,773 | 88,905 | 51,157 | 40,430 | 24,593 | 5,055 | — | 364,227 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 6 | 2,976 | 155 | 2,554 | 4,571 | 200 | 1,058 | 360 | (11,884) | — |
| 計 | 48,542 | 43,752 | 64,928 | 91,460 | 55,729 | 40,631 | 25,652 | 5,415 | (11,884) | 364,227 |
| セグメント利益 (△損失) | 494 | △538 | 1,818 | 26,771 | 3,782 | △544 | △372 | △128 | (3,906) | 27,376 |

(注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

| 利益 | 金額 |
|------------|--------|
| セグメント間取引消去 | △55 |
| 全社費用 ※ | △3,850 |
| 合計 | △3,906 |

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. セグメント別資産の著しい金額の変動

前第3四半期連結累計期間において、「賃貸」セグメントの資産が、前々連結会計年度末から大幅に増加しております。匿名組合等を連結子会社としたことによる増加額は578,937百万円であります。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「賃貸」セグメントにおいて、26,372百万円の減損損失を計上しております。これは、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を下回ったことにより生じたのれんについて全額を減損損失として計上したものであります。

(重要な負ののれん発生益)

「賃貸」セグメントにおいて、48,286百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた負ののれんについて一括償却したものであります。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

| | 分譲 | 請負工事 | 小売 | 賃貸 | 管理受託 | 運営 | 仲介 | その他 | 調整額 | 四半期連結 損益計算書 計上額 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|----------|-----------------------|
| 売上高 | | | | | | | | | | |
| 外部顧客に対する 売上高 | 78,255 | 43,303 | 62,722 | 93,989 | 52,299 | 40,878 | 27,465 | 5,775 | — | 404,689 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 5 | 2,810 | 135 | 2,381 | 4,840 | 217 | 1,045 | 330 | (11,767) | — |
| 計 | 78,260 | 46,113 | 62,857 | 96,371 | 57,140 | 41,095 | 28,511 | 6,105 | (11,767) | 404,689 |
| セグメント利益 (△損失) | 1,365 | △332 | 1,038 | 27,911 | 3,967 | 469 | 1,045 | △142 | (4,112) | 31,211 |

(注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

| 利益 | 金額 |
|------------|--------|
| セグメント間取引消去 | △48 |
| 全社費用 ※ | △4,063 |
| 合計 | △4,112 |

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. セグメント別資産の著しい金額の変動

当第3四半期連結累計期間において、「賃貸」セグメントの資産が、前連結会計年度末から大幅に減少しております。当社及び連結子会社が保有する固定資産12物件を100%出資子会社である東急不動産アクティビア投信株式会社が資産の運用を受託するアクティビア・プロパティーズ投資法人へ譲渡したことによる減少額は128,663百万円であります。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

「賃貸」セグメントにおいて、2,389百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、匿名組合マールを連結子会社とするにあたり、当社出資金とこれに対応する同組合の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。