

# 四半期報告書

(第77期第3四半期)

自 平成20年10月1日  
至 平成20年12月31日

東急不動産株式会社

(E03857)

# 目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	2
3 関係会社の状況	2
4 従業員の状況	2
第2 事業の状況	3
1 生産、受注及び販売の状況	3
2 経営上の重要な契約等	3
3 財政状態及び経営成績の分析	3
第3 設備の状況	11
第4 提出会社の状況	12
1 株式等の状況	12
(1) 株式の総数等	12
(2) 新株予約権等の状況	12
(3) ライツプランの内容	12
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	12
(5) 大株主の状況	12
(6) 議決権の状況	13
2 株価の推移	14
3 役員の状況	14
第5 経理の状況	15
1 四半期連結財務諸表	16
(1) 四半期連結貸借対照表	16
(2) 四半期連結損益計算書	18
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	20
2 その他	31
第二部 提出会社の保証会社等の情報	32

[四半期レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月12日
【四半期会計期間】	第77期第3四半期（自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日）
【会社名】	東急不動産株式会社
【英訳名】	TOKYU LAND CORPORATION
【代表者の役職氏名】	取締役社長 金指 潔
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	財務部統括部長 木村 昌平
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	財務部統括部長 木村 昌平
【縦覧に供する場所】	東急不動産株式会社関西支店 （大阪府大阪市中央区南船場四丁目4番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第77期 第3四半期 連結累計期間	第77期 第3四半期 連結会計期間	第76期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 12月31日	自平成20年 10月1日 至平成20年 12月31日	自平成19年 4月1日 至平成20年 3月31日
営業収益（百万円）	415,372	118,205	633,406
経常利益（百万円）	18,591	499	75,427
四半期（当期）純利益又は 純損失（△）（百万円）	7,425	△1,400	28,696
純資産額（百万円）	—	219,645	218,178
総資産額（百万円）	—	1,063,698	1,013,916
1株当たり純資産額（円）	—	365.31	362.88
1株当たり四半期（当期）純利益 又は純損失（△）金額（円）	13.98	△2.64	54.00
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	—	—	—
自己資本比率（％）	—	18.2	19.0
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△32,139	—	24,910
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△90,806	—	△79,949
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	111,918	—	36,930
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	—	21,300	33,454
従業員数（人）	—	16,052	15,621

- （注）1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 営業収益には、消費税等は含んでおりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2 【事業の内容】

当第3四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 3 【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

平成20年12月31日現在

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	関連内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(連結子会社) レジデンシャルパート ナーズ(株)	東京都 渋谷区	10	家賃保証サー ビス等	100.00 (100.00)	-	1	-	-
合同会社コンフォリア オクト	東京都 千代田区	3	不動産の賃貸 等	0.00 [100.00]	-	-	-	-

(注) 1. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の( )内は、間接所有割合で内数であります。

2. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の[ ]内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数であります。

当第3四半期連結会計期間において、次の連結子会社が子会社ではなくなりました。

(株)ライフシステムズ

## 4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数 (人)	16,052	(5,351)
----------	--------	---------

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の当四半期連結会計期間平均雇用人員であります。

(2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数 (人)	607
----------	-----

(注) 従業員は就業人員であります。

## 第2【事業の状況】

### 1【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「3 財政状態及び経営成績の分析」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示しております。

### 2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 3【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

#### (1) 業績の状況

当第3四半期の業績は、売上高1,182億円（対第2四半期△33.6%）、営業利益24億円、経常利益5億円と、マンションの引渡しが集中した第2四半期に比べ減収減益となりました。

四半期別売上高・営業利益（累計）

（億円）

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間
売上高	1,195	1,781	1,182	4,154
営業利益	44	172	24	239
経常利益	27	154	5	186
四半期純利益又は純損失	14	75	△14	74

セグメント別では、小売、リゾートの2セグメントにおいて対第2四半期で増収増益となっておりますが、賃貸、管理受託の2セグメントでは減収増益、分譲、請負工事、仲介その他の3セグメントは減収減益となりました。

売上高

（億円）

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間
合計	1,195	1,781	1,182	4,154
分譲	260	710	166	1,137
請負工事	106	168	134	408
小売	212	229	229	670
賃貸	253	265	260	775
管理受託	179	186	184	549
リゾート	122	145	154	421
仲介その他	93	123	88	304
全社・消去	△31	△45	△33	△110

## 営業利益

(億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間
合計	44	172	24	239
分譲	33	93	△40	86
請負工事	△20	△2	△7	△30
小売	0	1	8	9
賃貸	69	74	78	221
管理受託	10	8	10	28
リゾート	△10	△4	9	△5
仲介その他	△23	13	△21	△32
全社・消去	△15	△11	△14	△40

## ① 分譲

当第3四半期の売上高は166億円（対第2四半期△76.6%）と、マンション等の引渡し、第2四半期に対し大幅に減少したことから減収となりました。また、評価損失を計上したこと等から営業損失は40億円となっております。

(億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~ 20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
売上高	260	710	166	1,137	1,770
営業利益	33	93	△40	86	209

## 売上高内訳

(消去前・億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
マンション	133	483	134	749	1,272
建売住宅	10	24	9	44	137
別荘	35	19	6	61	81
その他分譲	82	185	17	283	279

## ② 請負工事

当第3四半期の売上高は134億円（対第2四半期△20.5%）、営業損失は7億円となりました。引渡し、第2四半期と第4四半期に集中する傾向があるものの、市況悪化に伴い対第2四半期では減収減益となりました。

(億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
売上高	106	168	134	408	777
営業利益	△20	△2	△7	△30	1

売上高内訳

(億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
注文住宅	16	52	34	101	257
リフォーム	30	51	34	115	165
造園その他	60	66	66	192	355

③ 小売

当第3四半期の売上高は229億円（対第2四半期+0.1%）、営業利益は8億円となりました。景気の更なる悪化から、小売業を取り巻く環境は厳しさを増しておりますが、季節要因と営業費用の削減等により第2四半期に対し増益を確保しております。

(億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
売上高	212	229	229	670	908
営業利益	0	1	8	9	7

④ 賃貸

当第3四半期の売上高は260億円（対第2四半期△1.8%）、営業利益78億円（同+6.2%）となりました。第2四半期に対し、SPCを通じたビルの売却による配当が減少したことなどから減収となりましたが、評価損失の減少等から増益となっております。12月末の空室率（単体）は2.4%と、9月末の空室率（単体）2.2%から微増いたしました。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堅調に推移しております。

(億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
売上高	253	265	260	775	1,201
営業利益	69	74	78	221	536

売上高内訳

(億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
保有	48	45	50	142	202
借上	29	33	29	92	126
SPC	61	82	66	206	450
子会社等	115	105	115	335	422

空室率（オフィス・商業）

	17年3月期末	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末	当第3四半期末
連結 (%)	3.7	1.7	1.1	2.0	3.2
単体 (%)	3.2	1.5	0.9	1.4	2.4

⑤ 管理受託

当第3四半期の売上高は184億円（対第2四半期△0.8%）、営業利益は10億円（同+16.8%）となりました。マンションの管理受託では、新たに当第3四半期に約3千戸受注しております。

（億円）

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
売上高	179	186	184	549	734
営業利益	10	8	10	28	43

⑥ リゾート

当第3四半期の売上高は154億円（対第2四半期+5.8%）、営業利益は9億円となりました。当第3四半期は第2四半期に対し、ハーヴェストを除き増収となりました。また、会員権販売は麻倉ゴルフ倶楽部の開業に伴い増収増益となっております。

（億円）

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
売上高	122	145	154	421	554
営業利益	△10	△4	9	△5	19

売上高内訳（ ）内は期末施設数

（億円）

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
ゴルフ	30 (21)	26 (21)	28 (22)	84	97 (21)
ハーヴェスト (会員制リゾートクラブ)	23 (23)	33 (23)	29 (23)	85	102 (22)
オアシス (フィットネスクラブ)	31 (30)	32 (30)	32 (32)	95	111 (29)
スキー	10 (8)	16 (8)	21 (8)	47	121 (8)
シニア住宅	8 (6)	8 (6)	9 (6)	26	30 (6)
その他	21	30	33	84	92

⑦ 仲介その他

当第3四半期の売上高は88億円（対第2四半期△28.5%）、営業損失は21億円となりました。売買仲介、販売受託ともに減収減益となっており、不動産流通市場は大変厳しい状況が継続しております。

（億円）

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
売上高	93	123	88	304	543
営業利益	△23	13	△21	△32	67

## 売上高内訳

(億円)

	第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	第2四半期 (20.7.1~20.9.30)	第3四半期 (20.10.1~20.12.31)	第3四半期 連結累計期間	前期
売買仲介	59	78	56	193	382
販売受託	11	21	10	43	63
福利厚生受託	7	9	8	25	26
その他	15	15	14	44	72

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末日における現金及び現金同等物の残高は213億円となり、第2四半期連結会計期間末日と比較して40億円の減少となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、たな卸資産の評価減36億円、減価償却費34億円等の資金増加の一方、たな卸資産の増加188億円、仕入債務の減少41億円、法人税等の支払37億円等から、212億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、固定資産の取得75億円等から、98億円の資金減少となりました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、長期借入金の返済54億円、長期預り敷金保証金の返還30億円等の資金減少がありましたが、長期借入金307億円の調達、長期預り敷金保証金の受入47億円等により、271億円の資金増加となりました。

### (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結会計期間において新たに発生した事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

なお、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容等（会社法施行規則第127条各号に掲げる事項）は次のとおりであります。

#### ①当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者としては、当社の企業価値の源泉及び当社を支えるステークホルダーとの信頼関係を十分に理解し、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の中長期的な確保・向上に資する者が望ましいと考えております。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主の皆様ご意思に基づき行われるべきものと考えており、当社株券等に対する大量買付行為があった場合においても、これが当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株券等の大量買付行為の中には、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのあるもの、株主に当社株券等の売却を事実上強要するおそれのあるもの、当社や当社株主に対して当該行為に係る提案内容や代替案等を検討するための十分な時間や情報を与えないものなども想定されます。

したがって、当社といたしましては、このような大量買付行為を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者としては不適切であると考えており、万一、このような者が現れた場合には、当社として必要かつ相当な対抗措置をとることが、当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益を実現するために必要であると考えております。

#### ②基本方針の実現に資する特別な取組み

当社は、当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現によって、株主、投資家の皆様に長期的に継続して当社に投資していただくため、上記の基本方針の実現に資する特別な取組みとして、以下の施策を実施しております。

この取組みは、下記の当社の企業価値の源泉を十分に理解した上で策定されており、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を中長期的に向上するべく十分に検討されたものであります。したがって、上記の基本方針に沿うものであり、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、また、当社役員の地位の維持を目的とするものでもありません。

#### ア. 当社グループの企業価値の源泉

##### 総合生活産業グループとしての強固なバリューチェーン

当社は、昭和28年に本格的な街づくりを進める目的で東京急行電鉄㈱の不動産部門が独立し設立されました。設立まもない昭和30年代には、住宅開発に加えて、わが国初の外国人向け高級賃貸アパートや分譲マンションの先駆けとなる分譲アパート開発、業界初となる提携住宅ローンの商品化などを手掛け、さらに、不動産業は総合生活産業であるという認識のもと、オフィスビル・リゾート・商業施設にも開発領域を拡大し、昭和40年代には、不動産流通、不動産管理、リフォームなどの関連分野にもいち早く進出し専門会社を立ち上げました。さらに、(株)東急ハンズといった業界の垣根を超えた分野にも進出し、業容を拡大してまいりました。

結果として、当社グループは、(株)東急コミュニティーや東急リバブル(株)といった上場企業をはじめ、(株)東急ハンズや(株)東急ホームズといった各業界の上位企業によって構成される総合不動産企業グループにまで成長を遂げてまいりました。

当社グループは、各社の自立性と業界における競争力を前提に連携しながら相乗効果を発揮していく「自立と共創」を経営理念に掲げ、各社の高い業務遂行能力と強固なバリューチェーンをもとに成長を遂げてまいりました。具体的には、当社のディベロップメント機能を核に管理や仲介といった不動産サービス機能や東急ハンズやフィットネスクラブといった不動産コンテンツ機能を有機的に結び付けながら付加価値の高い商品やサービスを生み出しております。

当社といたしましては、今後ともこのような強固なバリューチェーンを基盤に事業活動を継続していくことが、グループ企業価値のさらなる向上に繋がるものと考えております。

また、このような当社グループの総合力をより強固なものにしていくためには、当社グループの従業員が有する専門的知識、豊富な経験とノウハウなど、これまでに培ってきた経営資源を最大限に活用することが不可欠です。そのため、当社グループとしては、優秀な人材を社内に確保、育成するとともに、従業員との良好かつ緊密な関係を維持していくことが重要であると考えております。

#### お客様との長期的かつ良好な信頼関係

不動産業を総合生活産業と位置づけている当社グループでは、中核事業の一つである住宅事業において、住まいづくりに始まり、入居後の管理やリフォームといった資産価値の維持更新、さらには仲介といった住み替えのお手伝いなど、グループをあげてお客様の快適かつ上質な暮らしのサポートをしてまいりました。

また、メンバーシップをベースに多数の会員様との良好な関係を前提に展開するゴルフ場やリゾートホテルといったリゾート事業、テナント企業との良好かつ長期的な関係のもとに展開するビル事業・商業施設事業など、長年にわたり築き上げてきた様々なお客様との良好な信頼関係が当社グループ各社の事業活動を支えています。したがって、当社といたしましては、今後ともこのような信頼関係を将来にわたり維持しながら、お客様の満足度を高めていくことが、当社グループの持続的な発展に繋がるものと考えております。

#### 事業活動を支える「東急」ブランド

当社は、東京急行電鉄株を中核とする東急グループの主要企業の一つとして、「東急」というブランドがお客様に約束してきた「安心」、「信頼」、「上質」といったブランド価値の維持向上の一翼を担ってまいりました。

「東急」ブランドは、現在でも当社グループが提供する商品やサービスのブランド価値に直結し、事業を展開する上で大きなアドバンテージとなっております。したがって、当社といたしましては、今後とも東急グループの一員として事業活動を継続していくことが、当社グループの企業価値向上に繋がる重要な要素の一つであると考えております。

#### イ. 中期経営計画及び今後の展開

当社では、平成20年5月に3ヵ年の新中期経営計画「Grow Value 2010」を策定し、第76期有価証券報告書「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」に記載の取組みを行っております。

#### ウ. コーポレートガバナンスの整備

当社グループは、企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現を目指した効率的かつ健全なグループ経営のため、最適なコーポレートガバナンスの仕組みづくりを追求しております。これまでの具体的な施策については、第76期有価証券報告書「第4 提出会社の状況 6 コーポレート・ガバナンスの状況」に記載しております。

#### ③基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

当社は、当社株券等に対する大量買付行為が行われた場合、当該大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益に資するものであるか否か、株主の皆様適切に判断していただき、提案に応じるか否かを決定していただくためには、大量買付者及び当社取締役会の双方から適切かつ十分な情報が提供され、検討のための十分な期間が確保されることが不可欠であると考えます。また、当社は、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の確保または向上の観点から大量買付行為の条件・方法を変更・改善させる必要があると判断する場合には、大量買付行為の条件・方法について、大量買付者と交渉するとともに、代替案の提案等を行う必要もあると考えておりますので、そのために必要な時間も十分に確保されるべきであります。

当社は、このような考え方に立ち、平成20年5月26日開催の取締役会において、当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の具体的内容（以下「本プラン」といいます。）を決定し、同年6月26日開催の第76回定時株主総会において、株主の皆様より承認、可決され、本プランを導入いたしました。

本プランは、大量買付者に対し、本プランの遵守を求めるとともに、大量買付者が本プランを遵守しない場合、並びに大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を毀損すると判断される場合の対抗措置を定めており、その概要は以下のとおりであります（なお、本プランの詳細につきましては、当社のホームページ（<http://www.tokyu-land.co.jp/>）で公表している平成20年5月26日付プレスリリース「会社の支配に関する基本方針及び当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）に関するお知らせ」をご参照ください。）。

#### ア. 本プランに係る手続の設定

本プランは、当社の株券等に対する20%以上の買付けその他の有償の譲受けまたはその提案（以下「大量買付行為」といいます。）が行われる場合に、大量買付行為を行いまは行おうとする者（以下、「大量買付者」といいます。）に対し、事前に当該大量買付行為の内容の検討に必要な情報の提供を求め、当該大量買付行為についての情報の収集及び検討のための一定の期間を確保した上で、必要に応じて、大量買付者との間で大量買付行為に関する条件・方法について交渉し、さらに、当社取締役会として、株主の皆様へ代替案を提示

するなどの対応を行っていくための手続を定めています。

#### イ. 新株予約権無償割当て等の対抗措置

本プランは、大量買付者に対して当該所定の手続に従うことを要請するとともに、かかる手続に従わない大量買付行為がなされる場合や、かかる手続に従った場合であっても当該大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を著しく害するものであると判断される場合には、かかる大量買付行為に対する対抗措置として、原則として新株予約権を株主の皆様は無償で割り当てるものです。また、会社法その他の法律及び当社の定款上認められるその他の対抗措置を発動することが適切と判断された場合には当該その他の対抗措置が用いられることもあります。

本プランに従って割り当てられる新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）には、①大量買付者及びその関係者による行使を禁止する行使条件や、②当社が本新株予約権の取得と引換えに大量買付者及びその関係者以外の株主の皆様当社株式を交付する取得条項等を付すことが予定されております。

本新株予約権の無償割当てが実施された場合、かかる行使条件や取得条項により、当該大量買付者及びその関係者の有する議決権の当社の総議決権に占める割合は、大幅に希釈化される可能性があります。

#### ウ. 独立委員会の設置

本プランに定めるルールに従って一連の手続が進行されたか否か、並びに、本プランに定めるルールが遵守された場合に当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を確保または向上させるために必要かつ相当と考えられる一定の対抗措置を講じるか否かについては、当社取締役会が最終的な判断を行います。その判断の合理性及び公正性を担保するために、当社は、当社取締役会から独立した組織として、独立委員会を設置しております。当社取締役会は、対抗措置を発動するか否かの判断に際して、独立委員会による勧告を最大限尊重するものとします。独立委員会の委員は、3名以上5名以下とし、社外取締役、社外監査役、弁護士、税理士、公認会計士、学識経験者、投資銀行業務に精通している者及び他社の取締役または執行役として経験のある社外者等の中から選任されております。

#### エ. 情報開示

当社は、本プランに基づく手続を進めるにあたって、大量買付行為があった事実、大量買付者から十分な情報が提供された事実、独立委員会の判断の概要、対抗措置の実施または不実施の決定の概要、対抗措置の実施に関する事項その他の事項について、株主の皆様に対し、適時適切に開示いたします。

#### ④本プランが基本方針に沿い、当社の株主の共同の利益を損なうものではなく、当社役員の地位の維持を目的とするものではないこと及びその理由

当社取締役会は、本プランが、以下の理由により、上記の基本方針に沿うものであり、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、また当社役員の地位の維持を目的とするものでもないと考えております。

- ・買収防衛策に関する指針の要件等を完全に充足していること
- ・企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の確保または向上を目的として導入されていること
- ・株主意思を重視するものであること
- ・独立性の高い社外者の判断の重視
- ・合理的な客観的要件の設定
- ・独立した地位にある第三者の助言の取得
- ・デッドハンド型買収防衛策またはスローハンド型買収防衛策ではないこと

#### (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第3四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第3四半期連結会計期間において、前四半期連結会計期間末に計画中であった重要な設備の新設等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,000,000,000
計	1,000,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在 発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年2月12日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	533,345,304	533,345,304	東京証券取引所 市場第一部	権利内容に何ら限定 のない当社における 標準となる株式であ り、単元株式数は 1,000株です。
計	533,345,304	533,345,304	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減 額(百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成20年10月1日～ 平成20年12月31日	—	533,345,304	—	57,551	—	33,740

#### (5)【大株主の状況】

当第3四半期会計期間において、JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社及びその共同保有者から提出された平成20年12月3日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成20年11月28日現在でそれぞれ以下の通り株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社としては実質所有株式数の確認ができておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	35,725	6.70
ジェー・ピー・モルガン・ホワイト フライヤーズ・インク	(本店) アメリカ合衆国デラウェア州 19713 ニューアーク・スタントン・ク リスティアナ・ロード500	4,172	0.78
ジェー・ピー・モルガン・セキュリ ティーズ・リミテッド	英国、ロンドン、EC2Y 5AJ、ロンドン ・ウォール 125	859	0.16
計	—	40,756	7.64

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

①【発行済株式】

平成20年9月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 2,140,000	—	1 (1) ②「発行済株式」の「内容」欄に記載のとおりであります。
完全議決権株式（その他）	普通株式 527,448,000	527,448	同 上
単元未満株式	普通株式 3,757,304	—	同 上
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,448	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が12,000株(議決権の数12個)及び名義人以外から株券喪失登録のある株式が1,000株(議決権の数1個)含まれております。

②【自己株式等】

平成20年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
自己株式 東急不動産(株)	渋谷区道玄坂一丁目21番2号	2,102,000	—	2,102,000	0.39
相互保有株式 東急グリーンシステム(株)	目黒区大橋一丁目5番3号	26,000	—	26,000	0.00
(株)東急設計コンサルタント	目黒区中目黒一丁目8番1号	12,000	—	12,000	0.00
計	—	2,140,000	—	2,140,000	0.40

(注) 上記のほか、株主名簿上は当社名義となっているが実質的に所有していない株式が2,000株(議決権の数2個)あります。

なお、当該株式は、上記「①発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の欄の普通株式に含めて記載しております。

## 2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	794	850	758	598	543	534	391	309	386
最低（円）	600	728	589	503	445	376	204	190	234

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 3 【役員の様況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の様動はありせん。

## 第5【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「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」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,759	30,931
受取手形及び売掛金	14,717	16,240
有価証券	—	3,000
商品	9,141	8,674
販売用不動産	111,366	100,365
仕掛販売用不動産	94,917	98,471
未成工事支出金	6,775	3,573
貯蔵品	839	915
その他	43,372	40,245
貸倒引当金	△378	△333
流動資産合計	302,512	302,084
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	267,651	259,657
減価償却累計額	△138,744	△133,741
建物及び構築物（純額）	128,906	125,916
土地	260,483	251,431
建設仮勘定	11,188	11,744
その他	36,112	33,526
減価償却累計額	△26,445	△25,287
その他（純額）	9,666	8,238
有形固定資産合計	410,244	397,330
無形固定資産		
のれん	1,493	2,086
その他	24,618	23,857
無形固定資産合計	26,112	25,943
投資その他の資産		
投資有価証券	38,065	40,665
匿名組合出資金	207,496	167,416
敷金及び保証金	57,947	59,709
その他	22,397	21,757
貸倒引当金	△1,077	△991
投資その他の資産合計	324,829	288,558
固定資産合計	761,186	711,832
資産合計	1,063,698	1,013,916

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	27,265	49,975
短期借入金	141,571	104,648
コマーシャル・ペーパー	33,000	16,000
未払法人税等	8,382	5,614
引当金	3,623	7,795
その他	84,774	112,092
流動負債合計	298,617	296,127
固定負債		
社債	40,000	40,000
長期借入金	299,447	250,842
長期預り敷金保証金	163,793	161,564
退職給付引当金	18,873	19,102
その他の引当金	1,454	2,121
その他	21,865	25,980
固定負債合計	545,435	499,611
負債合計	844,053	795,738
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,315	39,341
利益剰余金	84,411	81,499
自己株式	△1,129	△1,108
株主資本合計	180,149	177,284
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△198	1,091
繰延ヘッジ損益	△11	5
土地再評価差額金	15,582	15,582
為替換算調整勘定	△1,443	△1,151
評価・換算差額等合計	13,929	15,529
少数株主持分	25,566	25,364
純資産合計	219,645	218,178
負債純資産合計	1,063,698	1,013,916

(2) 【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)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
営業収益	415,372
営業原価	331,962
営業総利益	83,409
販売費及び一般管理費	※1 59,533
営業利益	23,876
営業外収益	
受取利息	183
受取配当金	313
持分法による投資利益	139
その他	278
営業外収益合計	914
営業外費用	
支払利息	5,721
その他	478
営業外費用合計	6,199
経常利益	18,591
特別利益	
固定資産売却益	134
事業譲渡益	237
その他	56
特別利益合計	428
特別損失	
投資有価証券評価損	521
減損損失	347
その他	202
特別損失合計	1,071
税金等調整前四半期純利益	17,948
法人税等	9,404
少数株主利益	1,118
四半期純利益	7,425

## 【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	
営業収益	※1 118,205
営業原価	96,928
営業総利益	21,277
販売費及び一般管理費	※2 18,922
営業利益	2,354
営業外収益	
受取利息	23
受取配当金	79
持分法による投資利益	30
その他	82
営業外収益合計	217
営業外費用	
支払利息	1,978
その他	94
営業外費用合計	2,072
経常利益	499
特別利益	
固定資産売却益	5
貸倒引当金戻入額	4
保険差益	23
特別利益合計	34
特別損失	
投資有価証券評価損	502
減損損失	347
その他	168
特別損失合計	1,018
税金等調整前四半期純損失(△)	△485
法人税等	694
少数株主利益	221
四半期純損失(△)	△1,400

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間  
 (自 平成20年4月1日  
 至 平成20年12月31日)

<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	17,948
減価償却費	9,814
減損損失	347
のれん償却額	1,303
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	130
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△226
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△5,329
受取利息及び受取配当金	△496
支払利息	5,721
持分法による投資損益 (△は益)	△139
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	561
販売用不動産評価損	5,799
固定資産売却損益 (△は益)	△115
固定資産除却損	634
売上債権の増減額 (△は増加)	5,871
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△16,818
仕入債務の増減額 (△は減少)	△23,347
その他	△20,000
小計	△18,341
利息及び配当金の受取額	668
利息の支払額	△5,054
法人税等の支払額	△9,412
営業活動によるキャッシュ・フロー	△32,139
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の預入による支出	△3
定期預金の払戻による収入	20
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△1,344
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	148
子会社株式の取得による支出	△5
子会社株式の売却による収入	15
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,329
敷金及び保証金の差入による支出	△3,252
敷金及び保証金の回収による収入	2,088
固定資産の取得による支出	△42,934
固定資産の売却による収入	187
匿名組合出資金の払込による支出	△56,458
匿名組合出資金の払戻による収入	13,539
貸付けによる支出	△166
貸付金の回収による収入	269

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31日)

その他	420
投資活動によるキャッシュ・フロー	△90,806
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金及びコマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	50,617
長期借入れによる収入	83,358
長期借入金の返済による支出	△21,777
長期預り敷金保証金の返還による支出	△11,073
長期預り敷金保証金の受入による収入	16,389
自己株式の取得による支出	△47
配当金の支払額	△4,516
少数株主への配当金の支払額	△931
その他	△100
財務活動によるキャッシュ・フロー	111,918
現金及び現金同等物に係る換算差額	△115
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△11,143
現金及び現金同等物の期首残高	33,454
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,011
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 21,300

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項 の変更	(1) 連結の範囲の変更 第1四半期連結会計期間より、合同会社コリントスは新たに新設したため、(有)コンフォリアUNUSは、支配力が認められるため、連結の範囲に含めております。また、第2四半期連結会計期間より、田園調布都市開発(株)を買収したため、連結の範囲に含めております。加えて、当第3四半期連結会計期間より、レジデンシャルパートナーズ(株)は新たに新設したため、合同会社コンフォリアオクトは、支配力が認められるため、連結の範囲に含めております。 一方、第1四半期連結会計期間において、(株)東急アメニックスは東急ホーム(株)を存続会社とする合併をおこなったため、(株)札幌東急ゴルフコース、北海道ビルメンテナンス(株)は清算したため、(有)キングは重要性が失われたため、連結の範囲から除外しております。また、第2四半期連結会計期間において、合同会社コリントスは支配力が認められなくなったため、(有)コンフォリアUNUSは重要性が失われたため、(株)アクセリオンは持分の減少により、連結の範囲から除外しております。加えて、当第3四半期連結会計期間より、(株)ライフシステムズは(株)東急イーライフデザイン(平成20年7月14日付、(株)イーライフデザインから社名を変更)を存続会社とする合併をおこなったため、連結の範囲から除外しております。 (2) 変更後の連結子会社数 61社
2. 持分法の適用に関する事項 の変更	(1) 持分法適用関連会社 ① 持分法適用関連会社の変更 第2四半期連結会計期間より、(株)アクセリオンは上記記載の通り、持分の減少により、持分法適用の範囲に含めております。 ② 変更後の持分法適用関連会社数 5社

	<p style="text-align: center;">当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)</p>
<p>3. 会計処理基準に関する事項の変更</p>	<p>(1) リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。</p> <p>また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これにより営業利益、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ありません。</p>

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
1. 棚卸資産の評価方法	<p>棚卸資産の簿価切下げに関して収益性の低下が明らかなものについてのみ、正味売却価額を見積り、簿価切下げを行っております。</p> <p>また、営業循環過程から外れた滞留又は処分見込等の棚卸資産で前連結会計年度末において帳簿価額を処分見込価額まで切下げているものについては、前連結会計年度以降に著しい変化がないと認められる限り、前連結会計年度末における貸借対照表価額で計上しております。</p>
2. 固定資産の減価償却費の算定方法	<p>定率法を採用している資産については、連結会計年度にかかる減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。</p>
3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	<p>繰延税金資産の回収可能性の判断については、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時的差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用しております。</p>

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
1. 税金費用の計算	<p>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。</p> <p>なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。</p>

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)																						
<p>1. 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">26,767百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">4,282百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">325百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">293百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,683百万円</td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	26,767百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	4,282百万円	会員権ローン利用者	325百万円	従業員住宅借入金利用者	293百万円	つなぎ融資利用者	15百万円		31,683百万円	<p>1. 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">29,886百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">6,314百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">336百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">317百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,854百万円</td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	29,886百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	6,314百万円	従業員住宅借入金利用者	336百万円	会員権ローン利用者	317百万円		36,854百万円
東急ホームローン利用者	26,767百万円																						
千葉市土気東土地区画整理組合	4,282百万円																						
会員権ローン利用者	325百万円																						
従業員住宅借入金利用者	293百万円																						
つなぎ融資利用者	15百万円																						
	31,683百万円																						
東急ホームローン利用者	29,886百万円																						
千葉市土気東土地区画整理組合	6,314百万円																						
従業員住宅借入金利用者	336百万円																						
会員権ローン利用者	317百万円																						
	36,854百万円																						

(四半期連結損益計算書関係)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31日)

※1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

給料・手当・賞与	12,398百万円
販売宣伝費	8,518百万円
賃借料	8,505百万円
賞与引当金繰入額	897百万円
退職給付費用	954百万円
貸倒引当金繰入額	214百万円
役員賞与引当金繰入額	158百万円
役員退職慰労引当金繰入額	65百万円

当第3四半期連結会計期間  
(自 平成20年10月1日  
至 平成20年12月31日)

※1. 当社グループでは、分譲、請負工事、仲介その他のセグメントにおいて期末に物件の引渡しが集まる傾向があること、リゾートセグメントにおいて、冬季にスキー場を運営していることから、通常、第3四半期連結会計期間の売上高は第4四半期連結会計期間に比べ低くなっております。

※2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

給料・手当・賞与	5,463百万円
販売宣伝費	3,092百万円
賃借料	2,702百万円
賞与引当金繰入額	897百万円
退職給付費用	324百万円
貸倒引当金繰入額	82百万円
役員賞与引当金繰入額	52百万円
役員退職慰労引当金繰入額	13百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31日)

※1. 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸  
借対照表に掲記されている科目の金額との関係  
(平成20年12月31日現在)

現金及び預金勘定	21,759百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	△458百万円
現金及び現金同等物	<u>21,300百万円</u>

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 533,345千株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 2,074千株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はございません。

4. 配当に関する事項

配当金支払額

・普通株式の配当に関する事項

平成20年6月26日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

(イ) 配当金の総額	2,391百万円
(ロ) 1株当たり配当額	4.5円
(ハ) 基準日	平成20年3月31日
(ニ) 効力発生日	平成20年6月27日
(ホ) 配当の原資	利益剰余金

平成20年11月7日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

(イ) 配当金の総額	2,124百万円
(ロ) 1株当たり配当額	4.0円
(ハ) 基準日	平成20年9月30日
(ニ) 効力発生日	平成20年12月8日
(ホ) 配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	16,637	12,377	22,850	25,458	17,219	15,347	8,315	118,205	—	118,205
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	990	67	567	1,225	4	471	3,328	(3,328)	—
計	16,638	13,367	22,917	26,025	18,445	15,351	8,786	121,534	(3,328)	118,205
営業利益(△損失)	△3,985	△709	795	7,835	988	911	△2,123	3,712	(1,358)	2,354

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	113,669	37,557	66,752	75,990	51,211	42,076	28,113	415,372	—	415,372
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	13	3,213	245	1,464	3,705	14	2,297	10,954	(10,954)	—
計	113,683	40,770	66,998	77,455	54,916	42,091	30,410	426,326	(10,954)	415,372
営業利益(△損失)	8,612	△2,985	912	22,133	2,830	△500	△3,150	27,852	(3,976)	23,876

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| (1) 分譲    | *戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等             |
| (2) 請負工事  | *戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等     |
| (3) 小売    | *住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売            |
| (4) 賃貸    | *オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等 |
| (5) 管理受託  | *ビル・マンション等の総合管理等                  |
| (6) リゾート  | *レジャー、スポーツ施設の運営並びに開発等             |
| (7) 仲介その他 | *住宅等の販売代理及び仲介業務、住宅ローンの保証並びに金銭の貸付等 |

3. 当第3四半期連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,315百万円であり、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。  
また、当第3四半期連結累計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は3,989百万円であり、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。

【所在地別セグメント情報】

本邦の売上高は全セグメントの売上高の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

【海外売上高】

海外売上高は連結売上高の10%未満のため、記載を省略しております。

(1 株当たり情報)

1. 1 株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
1株当たり純資産額 365.31 円	1株当たり純資産額 362.88 円

2. 1 株当たり四半期純利益又は純損失金額等

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額 13.98 円 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 については、潜在株式が存在しないため記載しており ません。	1株当たり四半期純損失金額 2.64 円 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 については、1株当たり四半期純損失であり、また、 潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1 株当たり四半期純利益又は純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益又は純損失金額		
四半期純利益又は純損失(△)(百万円)	7,425	△1,400
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益 又は純損失(△)(百万円)	7,425	△1,400
期中平均株式数(千株)	531,293	531,270

(特別目的会社に関する事項)

当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31日)

当第3四半期連結累計期間において、特別目的会社が1社減少いたしました。なお、特別目的会社の概要、取引金額等については、次の通りであります。

1. 当社及び連結子会社は、資金調達が多様化を図るとともにプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(主に特例有限会社形態によっております。)を利用し、賃貸を目的とした不動産(主にオフィスビル)への投資(匿名組合出資等)を実施しております。

当該事業は、当社及び連結子会社他による出資の他、金融機関からのノンリコースローン等により行われております。特別目的会社において当該不動産を売却する場合には、当社及び連結子会社他は拠出した匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年12月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該匿名組合出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

2. 当第3四半期連結累計期間における特別目的会社との取引金額等(注)1

	当第3四半期連結 会計期間末残高 (百万円)	主な損益(注3) (平成20年4月1日～平成20年12月31日)	
		項目	金額(百万円)
匿名組合出資金等(注)2	215,607	営業収益	14,555
		営業原価(注)4	3,181
マネジメント業務	—	営業収益	3,240

3. 特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)(注)1.5

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	899,259	借入金等	720,407
その他	63,501	出資預り金等	211,565
		その他	30,788
合計	962,760	合計	962,760

- (注) 1. 当第3四半期連結会計期間末において出資残高のある特別目的会社のうち、当社及び連結子会社の出資比率が40%以上の特別目的会社(54社)を対象としております。
2. 匿名組合出資金等の内訳は、匿名組合出資金192,385百万円、投資有価証券23,221百万円であります。
  3. (注)1.記載の54社の他、当社及び連結子会社による出資比率が40%以上であったが、保有する不動産を売却し、当第3四半期連結会計期間末時点において出資残高がない特別目的会社からの営業収益を含みません。
  4. 出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。
  5. 当社及び連結子会社の出資比率40%以上の特別目的会社54社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社(1社)は合算しておりません。

## 2 【その他】

平成20年11月7日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- |     |                   |            |
|-----|-------------------|------------|
| (イ) | 中間配当による配当金の総額     | 2,124百万円   |
| (ロ) | 1株当たりの金額          | 4.0円       |
| (ハ) | 支払請求の効力発生日及び支払開始日 | 平成20年12月8日 |

(注) 平成20年9月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年2月12日

東急不動産株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 元宏 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 那須 伸裕 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている東急不動産株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東急不動産株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。