

# 四半期報告書

(第78期第1四半期)

自 平成21年4月1日  
至 平成21年6月30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 事業等のリスク	3
3 経営上の重要な契約等	3
4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	3
第3 設備の状況	12
第4 提出会社の状況	13
1 株式等の状況	13
(1) 株式の総数等	13
(2) 新株予約権等の状況	13
(3) ライツプランの内容	13
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	13
(5) 大株主の状況	13
(6) 議決権の状況	15
2 株価の推移	16
3 役員等の状況	16
第5 経理の状況	17
1 四半期連結財務諸表	18
(1) 四半期連結貸借対照表	18
(2) 四半期連結損益計算書	20
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	21
2 その他	27
第二部 提出会社の保証会社等の情報	28

[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8月11日
【四半期会計期間】	第78期第1四半期（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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】	代表取締役社長 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1四半期連結 累計(会計)期間	第78期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第77期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 6月30日	自平成21年 4月1日 至平成21年 6月30日	自平成20年 4月1日 至平成21年 3月31日
営業収益(百万円)	119,450	104,009	574,361
経常利益(百万円)	2,736	353	27,674
四半期(当期)純利益又は四半期 純損失(△)(百万円)	1,353	△1,014	10,192
純資産額(百万円)	216,658	219,775	222,480
総資産額(百万円)	1,074,538	1,032,860	1,035,731
1株当たり純資産額(円)	361.64	363.81	368.39
1株当たり四半期(当期)純利益 金額又は四半期純損失金額(△) (円)	2.55	△1.91	19.18
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(%)	17.9	18.7	18.9
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△45,382	△19,081	13,354
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△57,516	△5,352	△82,971
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	96,351	16,873	68,029
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	26,863	22,800	30,337
従業員数(人)	16,085	16,017	15,881

(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1四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1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成21年6月30日現在

従業員数（人）	16,017	(5,125)
---------	--------	---------

- (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、臨時従業員の当第1四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21年6月30日現在

従業員数（人）	593	(150)
---------	-----	-------

- (注) 1. 従業員は就業人員であります。  
2. 従業員数欄の（外書）は、臨時従業員の当第1四半期会計期間平均雇用人員であります。

## 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、「4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」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【事業等のリスク】

当第1四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。  
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### 3【経営上の重要な契約等】

当第1四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。

### 4【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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1四半期の業績は、売上高1,040億円（対前第1四半期△12.9%）、営業利益22億円（同△50.6%）、経常利益4億円（同△87.1%）と、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	第2四半期	第3四半期	第4四半期
22年3月期 売上高	1,040	—	—	—
21年3月期 売上高	1,195	2,975	4,154	5,744
22年3月期 営業利益	22	—	—	—
21年3月期 営業利益	44	215	239	350

セグメント別では、分譲、小売の2セグメントが減収減益、請負工事、仲介その他の2セグメントで減収増益、賃貸、リゾートの2セグメントで増収増益、管理受託セグメントでは増収減益となっております。なお、当社グループの事業は、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19%となっております。

#### 売上高

（億円）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較
合計	1,195	1,040	△154
分譲	260	137	△123
請負工事	106	96	△10
小売	212	190	△22
賃貸	253	254	1
管理受託	179	182	3
リゾート	122	127	4
仲介その他	93	84	△10
全社・消去	△31	△30	1

## 営業利益

(億円)

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較
合計	44	22	△22
分譲	33	△19	△51
請負工事	△20	△16	4
小売	0	△2	△3
賃貸	69	85	16
管理受託	10	9	△1
リゾート	△10	△8	2
仲介その他	△23	△15	8
全社・消去	△15	△13	2

## ① 分譲

売上高は137億円（対前第1四半期△47.3%）、19億円の営業損失となりました。マンション、別荘、分譲ビルの売上減少及び粗利率の低下から、前年同期に比べ減収減益となっております。

販売については、一部で市場に明るさも見られるようになり、前期末の完成在庫の販売についても概ね順調に進捗しております。また、当年度売上予定に対する契約済み割合は、期首の40%から61%（対前第1四半期末△7%）となりました（単体）。

なお、当第1四半期には、マンションを中心に、たな卸資産評価損12億円を営業原価に計上しております。

(億円)

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
売上高	260	137	△123	1,570
営業利益	33	△19	△51	41

## 売上高内訳

(消去前・億円)

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
マンション	133	84	△49	996
建売住宅	10	9	△1	72
別荘	35	5	△30	68
その他分譲	82	40	△42	434

## 供給販売戸数（単体）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)		当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)		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	21年3月期末	当第1四半期末
マンション	595戸	527戸	433戸	462戸	816戸	549戸
建売住宅	36戸	43戸	59戸	42戸	43戸	15戸
別荘	24戸	44戸	5戸	16戸	—	—

② 請負工事

売上高は96億円（対前第1四半期△9.0%）、16億円の営業損失となりました。マンション等共用部分工事の完工減少などから減収となりましたが、費用削減により営業損失幅を縮小しております。

（億円）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
売上高	106	96	△10	622
営業利益	△20	△16	4	△29

売上高内訳

（億円）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
注文住宅	16	10	△6	191
リフォーム	30	36	5	156
造園その他	60	51	△9	275

受注実績（受注高）

（消去前・億円）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
受注高計	134	125	△9	574
注文住宅	40	39	△0	218
リフォーム	41	34	△7	156
造園その他	53	51	△2	200

③ 小売

売上高は190億円（対前第1四半期△10.2%）、営業損失は2億円となりました。（株）東急ハンズにおいて、事業再構築と費用削減に取り組んでおりますが、既存店の減収傾向は継続しており（同△9.5%）、減収減益となりました。

（億円）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
売上高	212	190	△22	870
営業利益	0	△2	△3	6



④ 賃貸

売上高は254億円（対前第1四半期+0.4%）、営業利益85億円（同+22.4%）となりました。売上高内訳に記載している保有の減収は売却によるもの、借上の減収は不採算ビルの解約によるものです。SPCを通じ前期に開業したビルの寄与等から増収増益となっております。

オフィス市況については、テナントのコスト意識が一層高まっており、弱含みとなっておりますが、6月末の空室率（単体）は4.2%、前期末に開業したビル（3物件）を除くと2.2%と低水準となっております。

（億円）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
売上高	253	254	1	1,118
営業利益	69	85	16	343

売上高内訳

（億円）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
保有	48	45	△3	188
借上	29	27	△2	123
SPC	61	66	5	351
子会社等	115	116	1	455

空室率（オフィス・商業）

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末	当第1四半期末
連結（%）	1.7	1.1	2.0	5.1	5.0
単体（%）	1.5	0.9	1.4	4.6	4.2

⑤ 管理受託

売上高は182億円（対前第1四半期+1.7%）、営業利益は9億円（同△8.2%）となりました。

マンション管理ストック拡大などにより増収となりましたが、サービス品質向上のための人件費増などにより減益となりました。

（億円）

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
売上高	179	182	3	734
営業利益	10	9	△1	39

⑥ リゾート

売上高は127億円（対前第1四半期+3.6%）、営業損失は8億円となりました。前期に開業した東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠、麻倉ゴルフ倶楽部、フィットネスクラブのスポーツオアシス等の新規施設の寄与により増収、営業損失幅の縮小となりました。

(億円)

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
売上高	122	127	4	599
営業利益	△10	△8	2	13

売上高内訳 ( )内は期末施設数

(億円)

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
ゴルフ	30 (21)	31 (22)	1	103 (22)
ハーヴェスト	23 (23)	25 (23)	2	111 (23)
オアシス	31 (30)	33 (31)	2	127 (32)
スキー	10 (8)	10 (8)	△0	114 (8)
シニア住宅	8 (6)	8 (6)	△0	33 (6)
その他	21	20	△0	111

(会員制リゾートクラブ)

(フィットネスクラブ)

⑦ 仲介その他

売上高は84億円（対前第1四半期△10.4%）、営業損失は15億円となりました。売買仲介において成約件数が伸張り、回復の兆しがあるものの、新規マンション販売等において販売受託の売上が減少し減収となっております。一方、東急リバブル(株)を中心に費用削減に取り組み、営業損失幅は縮小しております。

(億円)

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
売上高	93	84	△10	420
営業利益	△23	△15	8	△12

売上高内訳

(億円)

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較	前期
売買仲介	59	56	△3	265
販売受託	11	6	△6	59
福利厚生受託	7	9	2	33
その他	15	13	△2	63

仲介契約高 (契約ベース手数料)

(億円)

	前第1四半期 (20.4.1~20.6.30)	当第1四半期 (21.4.1~21.6.30)	比較
売買仲介	68	72	4

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第1四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228億円となり、前期末と比較して75億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、減価償却費32億円、売上債権の減少28億円等の資金増加の一方、仕入債務の減少95億円、たな卸資産取得による減少20億円等から、191億円の資金減少（前年同期は454億円の減少）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49億円等から、54億円の資金減少（前年同期は575億円の減少）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48億円等の資金減少がありましたが、短期借入金及びコマーシャル・ペーパー152億円、長期借入金90億円の調達等から、169億円の資金増加（前年同期は964億円の増加）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1四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、その内容等は（会社法施行規則第118条第3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、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おります。

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㈱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おります。

「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、株主の皆様々に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へ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へ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
- ・株主意識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1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な変更はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第1四半期連結会計期間において、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1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成21年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成21年8月11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	単元株式数 1,000株
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21年4月1日～ 平成21年6月30日	—	533,345,304	—	57,551	—	33,740

#### (5)【大株主の状況】

1. 当第1四半期会計期間において、中央三井アセット信託株式会社及びその共同保有者から提出された平成21年4月21日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成21年4月15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。

下記の中央三井信託銀行株式会社の保有株式数22,509千株については全て確認ができておりますが、中央三井アセット信託銀行株式会社の保有株式数については、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(%)
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	15,356	2.88
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	22,509	4.22
計	—	37,865	7.10



2. 当第1四半期会計期間において、パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社及びその共同保有者から提出された平成21年6月29日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成21年6月22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 (%)
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	6,601	1.24
パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	7,887	1.48
パークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	3,568	0.67
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・コート1	3,275	0.61
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノース・コロネード5	1,208	0.23
計	—	22,539	4.23

3. 当第1四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21年7月6日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成21年6月30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	29,222	5.48
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	4,326	0.81
JPモルガン証券株式会社	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	3,042	0.57
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	2,589	0.49
計	—	39,179	7.35

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「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21年3月31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21年3月31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 2,114,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 527,629,000	527,629	—
単元未満株式	普通株式 3,602,304	—	—
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,629	—

(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5,000株(議決権の数5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21年3月31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)	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	2,076,000	—	2,076,000	0.39
相互保有株式 東急グリーンシステム(株)	東京都目黒区東山三丁目8番1号	26,000	—	26,000	0.00
(株)東急設計コンサルタント	東京都目黒区中目黒一丁目8番1号	12,000	—	12,000	0.00
計	—	2,114,000	—	2,114,000	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21年 4 月	5 月	6 月
最高 (円)	383	418	489
最低 (円)	277	331	382

(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 【役員の状況】

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、役員の異動はありません。

## 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。

なお、前第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則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、前第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30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1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	22,897	22,613
受取手形及び売掛金	10,598	13,750
有価証券	130	8,299
商品	7,804	7,985
販売用不動産	101,487	106,152
仕掛販売用不動産	95,084	90,457
未成工事支出金	4,988	3,391
貯蔵品	815	885
その他	39,070	35,908
貸倒引当金	△427	△460
流動資産合計	282,449	288,984
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	262,129	262,496
減価償却累計額	△138,961	△137,459
建物及び構築物（純額）	123,167	125,037
土地	257,753	255,303
建設仮勘定	11,044	11,265
その他	37,445	37,093
減価償却累計額	△26,971	△26,481
その他（純額）	10,474	10,611
有形固定資産合計	402,439	402,218
無形固定資産		
のれん	1,270	1,382
その他	24,814	25,009
無形固定資産合計	26,084	26,391
投資その他の資産		
投資有価証券	37,076	35,777
匿名組合出資金	206,902	204,320
敷金及び保証金	57,371	57,093
その他	21,481	21,903
貸倒引当金	△943	△959
投資その他の資産合計	321,888	318,136
固定資産合計	750,411	746,747
資産合計	1,032,860	1,035,731

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	26,424	36,409
短期借入金	135,866	110,611
コマーシャル・ペーパー	53,000	48,000
未払法人税等	2,418	2,798
引当金	4,504	6,150
その他	86,756	88,923
流動負債合計	308,970	292,893
固定負債		
社債	41,000	40,000
長期借入金	267,627	278,422
長期預り敷金保証金	155,565	156,645
退職給付引当金	19,895	19,584
その他の引当金	1,041	1,301
その他	18,983	24,403
固定負債合計	504,115	520,357
負債合計	813,085	813,250
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,305	39,306
利益剰余金	82,798	85,513
自己株式	△1,128	△1,121
株主資本合計	178,527	181,249
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	454	△140
繰延ヘッジ損益	5	△20
土地再評価差額金	16,014	16,439
為替換算調整勘定	△1,727	△1,812
評価・換算差額等合計	14,747	14,465
少数株主持分	26,500	26,765
純資産合計	219,775	222,480
負債純資産合計	1,032,860	1,035,731

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
営業収益	※1 119,450	※1 104,009
営業原価	95,852	84,724
営業総利益	23,598	19,285
販売費及び一般管理費	※2 19,239	※2 17,132
営業利益	4,358	2,152
営業外収益		
受取利息	26	51
受取配当金	85	103
持分法による投資利益	65	54
その他	69	50
営業外収益合計	246	259
営業外費用		
支払利息	1,785	1,899
その他	82	158
営業外費用合計	1,868	2,058
経常利益	2,736	353
特別利益		
固定資産売却益	124	0
事業譲渡益	237	—
貸倒引当金戻入額	—	18
その他	12	—
特別利益合計	373	18
特別損失		
減損損失	—	1,123
固定資産売却損	0	22
その他	8	11
特別損失合計	9	1,157
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失(△)	3,100	△785
法人税等	1,887	79
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△141	149
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,353	△1,014

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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又は税金等調整前四半期純損失(△)	3,100	△785
減価償却費	3,122	3,237
減損損失	—	1,123
のれん償却額	515	111
貸倒引当金の増減額(△は減少)	6	△48
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△1,150	311
その他の引当金の増減額(△は減少)	△3,895	△2,183
受取利息及び受取配当金	△111	△154
支払利息	1,785	1,899
持分法による投資損益(△は益)	△65	△54
販売用不動産評価損	—	1,297
固定資産売却損益(△は益)	△123	21
固定資産除却損	301	29
売上債権の増減額(△は増加)	8,538	2,842
たな卸資産の増減額(△は増加)	△15,565	△2,020
仕入債務の増減額(△は減少)	△15,186	△9,477
その他	△20,769	△12,081
小計	△39,495	△15,928
利息及び配当金の受取額	76	160
利息の支払額	△1,372	△1,546
法人税等の支払額	△4,591	△1,767
営業活動によるキャッシュ・フロー	△45,382	△19,081
<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	△1	△1
定期預金の払戻による収入	0	—
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△375	△460
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	85	675
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△860	—
敷金及び保証金の差入による支出	△722	△624
敷金及び保証金の回収による収入	572	346
固定資産の取得による支出	△20,728	△4,881
固定資産の売却による収入	124	1,014
匿名組合出資金の払込による支出	△36,119	△1,861
匿名組合出資金の払戻による収入	70	474
貸付けによる支出	△1	△125
貸付金の回収による収入	156	9
関係会社株式の売却による収入	—	8
その他	281	72
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,516	△5,352



(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金及びコマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	107,570	15,181
長期借入れによる収入	—	9,000
長期借入金の返済による支出	△9,870	△4,840
長期預り敷金保証金の返還による支出	△4,438	△3,919
長期預り敷金保証金の受入による収入	6,200	3,104
社債の発行による収入	—	1,000
自己株式の取得による支出	△15	△8
配当金の支払額	△2,391	△2,125
少数株主への配当金の支払額	△703	△416
その他	—	△103
財務活動によるキャッシュ・フロー	96,351	16,873
現金及び現金同等物に係る換算差額	△43	23
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,591	△7,536
現金及び現金同等物の期首残高	33,454	30,337
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 26,863	※1 22,800

【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1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	連結の範囲の変更 当第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成20年5月13日)を適用しておりますが、連結の範囲に変更はございません。
2. 会計処理基準に関する事項の変更	完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 これにより、営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純損失に与える影響はありません。

【簡便な会計処理】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
1. 棚卸資産の評価方法	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。 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。
2. 固定資産の減価償却費の算定方法	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。
3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	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。

【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1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
1. 税金費用の計算	税金費用については、当第1四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。 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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末 (平成21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> <tr> <td>東急ホームローン利用者</td> <td>24,875百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td>3,182百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td>300百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td>258百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>28,616百万円</u></td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	24,875百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	3,182百万円	会員権ローン利用者	300百万円	従業員住宅借入金利用者	258百万円		<u>28,616百万円</u>	<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> <tr> <td>東急ホームローン利用者</td> <td>25,873百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td>4,271百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td>278百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td>95百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>30,830百万円</u></td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	25,873百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	4,271百万円	会員権ローン利用者	312百万円	従業員住宅借入金利用者	278百万円	つなぎ融資利用者	95百万円		<u>30,830百万円</u>
東急ホームローン利用者	24,875百万円																						
千葉市土気東土地区画整理組合	3,182百万円																						
会員権ローン利用者	300百万円																						
従業員住宅借入金利用者	258百万円																						
	<u>28,616百万円</u>																						
東急ホームローン利用者	25,873百万円																						
千葉市土気東土地区画整理組合	4,271百万円																						
会員権ローン利用者	312百万円																						
従業員住宅借入金利用者	278百万円																						
つなぎ融資利用者	95百万円																						
	<u>30,830百万円</u>																						

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)																																
<p>※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1四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。</p>	<p>※1. 同左</p>																																
<p>※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。</p> <table> <tr> <td>給料・手当・賞与</td> <td>3,690百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>1,807百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>2,866百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>952百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>346百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>39百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>60百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>38百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	3,690百万円	販売宣伝費	1,807百万円	賃借料	2,866百万円	賞与引当金繰入額	952百万円	退職給付費用	346百万円	貸倒引当金繰入額	39百万円	役員賞与引当金繰入額	60百万円	役員退職慰労引当金繰入額	38百万円	<p>※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。</p> <table> <tr> <td>給料・手当・賞与</td> <td>3,502百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>1,709百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>2,730百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>847百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>375百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>50百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>25百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>2百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	3,502百万円	販売宣伝費	1,709百万円	賃借料	2,730百万円	賞与引当金繰入額	847百万円	退職給付費用	375百万円	貸倒引当金繰入額	50百万円	役員賞与引当金繰入額	25百万円	役員退職慰労引当金繰入額	2百万円
給料・手当・賞与	3,690百万円																																
販売宣伝費	1,807百万円																																
賃借料	2,866百万円																																
賞与引当金繰入額	952百万円																																
退職給付費用	346百万円																																
貸倒引当金繰入額	39百万円																																
役員賞与引当金繰入額	60百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	38百万円																																
給料・手当・賞与	3,502百万円																																
販売宣伝費	1,709百万円																																
賃借料	2,730百万円																																
賞与引当金繰入額	847百万円																																
退職給付費用	375百万円																																
貸倒引当金繰入額	50百万円																																
役員賞与引当金繰入額	25百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	2百万円																																

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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6月30日現在)	※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21年6月30日現在)
現金及び預金勘定 29,237百万円 預金期間が3か月を超える定期預金 △477百万円 有価証券勘定 1,500百万円 短期借入金勘定に含まれる当座借越 △3,395百万円 現金及び現金同等物 <u>26,863百万円</u>	現金及び預金勘定 22,897百万円 預金期間が3か月を超える定期預金 △77百万円 有価証券勘定 130百万円 短期借入金勘定に含まれる当座借越 △150百万円 現金及び現金同等物 <u>22,800百万円</u>

## (株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成21年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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 2,098千株

## 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

平成21年6月25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。

## ・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	2,125百万円
(ロ) 1株当たり配当額	4.0円
(ハ) 基準日	平成21年3月31日
(ニ) 効力発生日	平成21年6月26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】

前第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年6月30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	26,009	9,710	21,084	25,064	16,687	12,225	8,668	119,450	—	119,450
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	881	103	238	1,197	1	662	3,083	(3,083)	—
計	26,009	10,592	21,187	25,302	17,884	12,226	9,330	122,533	(3,083)	119,450
営業利益(△損失)	3,280	△2,040	28	6,920	995	△1,039	△2,290	5,853	(1,494)	4,358

当第1四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年6月30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	13,715	8,771	18,943	24,887	17,056	12,657	7,977	104,009	—	104,009
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	861	84	514	1,138	10	385	2,995	(2,995)	—
計	13,715	9,633	19,028	25,401	18,194	12,667	8,362	107,004	(2,995)	104,009
営業利益(△損失)	△1,857	△1,599	△226	8,471	913	△809	△1,483	3,407	(1,255)	2,152

(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. 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、前第1四半期連結会計期間において1,509百万円、当第1四半期連結会計期間において1,252百万円であり、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】

本邦の売上高及び資産の金額は全セグメントの売上高の合計及び全セグメント資産の金額の合計額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 1 四半期連結会計期末 (平成21年 6 月30日)	前連結会計年度末 (平成21年 3 月31日)
1 株当たり純資産額 363.81円	1 株当たり純資産額 368.39円

2. 1 株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額

前第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)
1 株当たり四半期純利益金額 2.55円	1 株当たり四半期純損失金額 (△) △1.91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。	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金額又は四半期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)
1 株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益又は四半期純損失 (△) (百万円)	1,353	△1,014
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 (百万円)	1,353	△1,014
期中平均株式数 (千株)	531,327	531,257

2 【その他】

該当事項はありません。

## 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20年8月14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1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30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6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・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。



## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年8月11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21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30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21年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・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。