

四半期報告書

(第78期第3四半期)

自 平成21年10月1日
至 平成21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 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	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 役員等の状況	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22年2月10日
【四半期会計期間】	第78期第3四半期（自 平成21年10月1日 至 平成21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】	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3四半期 連結累計期間	第78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78期 第3四半期 連結会計期間	第77期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 12月31日	自平成21年 4月1日 至平成21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21年 10月1日 至平成21年 12月31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）	415,372	385,028	118,205	123,940	574,361
経常利益（百万円）	18,591	28,585	499	2,873	27,674
四半期（当期）純利益又は 純損失（△）（百万円）	7,425	11,002	△1,400	△1,462	10,192
純資産額（百万円）	—	—	219,645	229,820	222,480
総資産額（百万円）	—	—	1,063,698	1,024,351	1,035,731
1株当たり純資産額（円）	—	—	365.31	381.81	368.39
1株当たり四半期（当期）純利益 又は純損失（△）金額（円）	13.98	20.71	△2.64	△2.75	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（％）	—	—	18.2	19.8	18.9
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△32,139	37,612	—	—	13,354
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△90,806	△18,283	—	—	△82,971
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	111,918	△25,123	—	—	68,029
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	—	—	21,300	24,604	30,337
従業員数（人）	—	—	16,052	15,784	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21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) TLCリアルティマネ ジメント(株)	東京都 渋谷区	200	不動産投資 助言運用等	100.00	—	4	—	—

当第3四半期連結会計期間において、次の会社が持分法適用会社ではなくなりました。

(株)アクセリオン

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数（人）	15,784（5,373）
---------	---------------

- (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3四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12月31日現在

従業員数（人）	578（150）
---------	----------

- (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3四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3四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。

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3四半期連結会計期間の業績は、売上高1,239億円（対前第3四半期連結会計期間+4.9%）、営業利益46億円（同+97.0%）、経常利益29億円（同+475.7%）、四半期純損失15億円と、分譲セグメントにおいてマンションや分譲ビルの売上増加とたな卸資産の評価損が減少したことなどから増収増益ですが、税金費用の増加により四半期純損失は減益となりました。

四半期別売上高・営業利益

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売上高	4,154	3,850	△303	1,182	1,239	57	5,744
営業利益	239	340	101	24	46	23	350
経常利益	186	286	100	5	29	24	277
四半期純利益 又は純損失	74	110	36	△14	△15	△1	102

当第3四半期連結会計期間をセグメント別に前第3四半期連結会計期間と比較すると分譲、請負工事、管理受託、仲介その他の4セグメントが増収増益、小売、賃貸、リゾートの3セグメントでは減収減益となっております。

売上高

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
合計	4,154	3,850	△303	1,182	1,239	57	5,744
分譲	1,137	660	△477	166	257	91	1,570
請負工事	408	404	△4	134	153	20	622
小売	670	597	△73	229	202	△27	870
賃貸	775	1,037	263	260	244	△16	1,118
管理受託	549	558	9	184	187	3	734
リゾート	421	405	△16	154	137	△16	599
仲介その他	304	279	△25	88	88	0	420
全社・消去	△110	△89	20	△33	△30	3	△189

営業利益

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
合計	239	340	101	24	46	23	350
分譲	86	△72	△158	△40	△22	18	41
請負工事	△30	△22	8	△7	△3	5	△29
小売	9	3	△6	8	7	△1	6
賃貸	221	462	241	78	74	△5	343
管理受託	28	33	5	10	14	4	39
リゾート	△5	△9	△4	9	△0	△9	13
仲介その他	△32	△19	12	△21	△11	10	△12
全社・消去	△40	△36	4	△14	△12	1	△51

① 分譲

当第3四半期連結会計期間の売上高は257億円（対前第3四半期連結会計期間+54.7%）、22億円の営業損失となりました。マンションや分譲ビルの売上増加やたな卸資産の評価損が減少したことなどから増収、損失幅縮小となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間において計上した、たな卸資産評価損は67億円となっております。（前第3四半期連結累計期間は57億円）

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売上高	1,137	660	△477	166	257	91	1,570
営業利益	86	△72	△158	△40	△22	18	41

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
マンション	749	423	△326	134	185	52	996
建売住宅	44	46	2	9	14	4	72
別荘	61	17	△43	6	6	△0	68
その他分譲	283	174	△109	17	52	35	434

② 請負工事

当第3四半期連結会計期間の売上高は153億円（対前第3四半期連結会計期間+14.8%）、3億円の営業損失となりました。売上増加及び費用削減により営業損失幅を縮小させております。

（億円）

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売上高	408	404	△4	134	153	20	622
営業利益	△30	△22	8	△7	△3	5	△29

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
注文住宅	101	89	△12	34	36	2	191
リフォーム	115	108	△7	34	26	△8	156
造園その他	192	207	15	66	92	25	275

③ 小売

当第3四半期連結会計期間の売上高は202億円（対前第3四半期連結会計期間△12.0%）、営業利益7億円（同△9.9%）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、前第3四半期連結会計期間に対し減収減益となりました。

（億円）

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売上高	670	597	△73	229	202	△27	870
営業利益	9	3	△6	8	7	△1	6

④ 賃貸

当第3四半期連結会計期間の売上高は244億円（対前第3四半期連結会計期間△6.1%）、営業利益74億円（同△6.2%）となりました。

オフィスビル市況については、テナントのコスト意識の高まりから引続き軟調に推移しておりますが、営業に注力した結果、12月末の空室率（単体）は3.2%まで改善し、募集面積も順調に減少しております。

（億円）

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売上高	775	1,037	263	260	244	△16	1,118
営業利益	221	462	241	78	74	△5	343

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
保有	142	129	△13	50	41	△9	188
借上	92	87	△4	29	31	1	123
S P C	206	469	263	66	57	△9	351
子会社等	335	352	17	115	116	0	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3四半期末
連結 (%)	1.7	1.1	2.0	5.1	4.1
単体 (%)	1.5	0.9	1.4	4.6	3.2

⑤ 管理受託

当第3四半期連結会計期間の売上高は187億円（対前第3四半期連結会計期間+1.6%）、営業利益は14億円（同+41.1%）となりました。（株東急コミュニティーにおいて、マンション管理ストックの拡大に伴う収入増や費用削減効果により増収増益となっております。

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売上高	549	558	9	184	187	3	734
営業利益	28	33	5	10	14	4	39

⑥ リゾート

当第3四半期連結会計期間の売上高は137億円（対前第3四半期連結会計期間△10.6%）、20百万円の営業損失となりました。フィットネスクラブのスポーツオアシスが新規施設の寄与などにより増収となりましたが、温浴施設の売却に伴う減収や前期開業した麻倉ゴルフ倶楽部の会員権収入の減もあり、減収減益となりました。

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売上高	421	405	△16	154	137	△16	599
営業利益	△5	△9	△4	9	△0	△9	13

売上高内訳 () 内は期末施設数

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
ゴルフ	84 (22)	86 (22)	2	28 (22)	28 (22)	△0	103 (22)
ハーヴェスト※1	85 (23)	87 (22)	2	29 (23)	28 (22)	△1	111 (23)
オアシス※2	95 (32)	102 (32)	7	32 (32)	34 (32)	2	127 (32)
スキー	47 (8)	44 (8)	△3	21 (8)	19 (8)	△2	114 (8)
シニア住宅	26 (6)	25 (7)	△1	9 (6)	9 (7)	△0	33 (6)
その他	84	60	△24	33	19	△14	111

※1 会員制リゾートホテル ※2 フィットネスクラブ

⑦ 仲介その他

当第3四半期連結会計期間の売上高は88億円(対前第3四半期連結会計期間+0.3%)、営業損失は11億円となりました。売買仲介は、リテールにおいて、価格の低下や新築物件の供給減少を背景に成約件数が継続して前年を上回るなど堅調に推移しているものの、ホールでは不動産投資市場の低迷が継続しております。売上高はほぼ横這いながら、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3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売上高	304	279	△25	88	88	0	420
営業利益	△32	△19	12	△21	△11	10	△12

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (20.4.1~20.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (20.10.1~20.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	比較	前期
売買仲介	193	188	△5	56	58	2	265
販売受託	43	23	△20	10	8	△3	59
福利厚生受託	25	26	2	8	8	0	33
その他	44	42	△2	14	14	0	63

(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246億円となり、第2四半期連結会計期間末日と比較して103億円の減少となりました。

当第3四半期連結会計期間の「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、売上債権の増加33億円、その他の引当金の減少29億円等による資金減少がありましたが、仕入債務の増加61億円、減価償却費32億円等により、98億円の資金増加となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、エクイティ投資の戻入8億円等による資金増加の一方、有価証券の取得77億円、固定資産の取得45億円等から、122億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190億円の調達等による資金増加の一方、短期借入金及びマーシャル・ペーパーの返済205億円、長期預り敷金保証金の返還38億円、長期借入金の返済34億円等により、79億円の資金減少となりました。

(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、(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おります。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77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77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21年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年2月10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10月1日～ 平成21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21年10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10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が、当社として当第3四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認はできておりません。

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	18,668	3.50
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 リストピアナ・ロード500	1,684	0.32
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	1,752	0.33
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	1,461	0.27
計	—	23,566	4.42

(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21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21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 2,155,000	—	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
完全議決権株式（その他）	普通株式 527,697,000	527,697	同 上
単元未満株式	普通株式 3,493,304	—	同 上
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,697	—

（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)含まれております。

②【自己株式等】

平成21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	2,117,000		2,117,000	0.40
相互保有株式					
東急グリーンシステム(株)	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	目黒区中目黒一丁目8番1号	12,000		12,000	0.00
計	—	2,155,000		2,155,000	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	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	383	418	489	447	454	451	414	369	360
最低（円）	277	331	382	347	370	357	350	274	293

（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、役員の様動はありませぬ。

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）及び前第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）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31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）及び前第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並びに当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,803	22,613
受取手形及び売掛金	13,796	13,750
有価証券	80	8,299
商品	8,192	7,985
販売用不動産	92,720	106,152
仕掛販売用不動産	90,499	90,457
未成工事支出金	5,448	3,391
貯蔵品	741	885
その他	44,329	35,908
貸倒引当金	△410	△460
流動資産合計	280,201	288,984
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	265,015	262,496
減価償却累計額	△140,979	△137,459
建物及び構築物（純額）	124,035	125,037
土地	256,982	255,303
建設仮勘定	18,685	11,265
その他	38,723	37,093
減価償却累計額	△27,590	△26,481
その他（純額）	11,133	10,611
有形固定資産合計	410,837	402,218
無形固定資産		
のれん	1,046	1,382
その他	24,109	25,009
無形固定資産合計	25,155	26,391
投資その他の資産		
投資有価証券	42,538	35,777
匿名組合出資金	192,493	204,320
敷金及び保証金	54,234	57,093
その他	19,787	21,903
貸倒引当金	△897	△959
投資その他の資産合計	308,156	318,136
固定資産合計	744,150	746,747
資産合計	1,024,351	1,035,731

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	32,076	36,409
短期借入金	145,577	110,611
コマーシャル・ペーパー	4,000	48,000
未払法人税等	10,833	2,798
引当金	6,071	6,150
その他	83,825	88,923
流動負債合計	282,384	292,893
固定負債		
社債	41,000	40,000
長期借入金	270,045	278,422
長期預り敷金保証金	152,744	156,645
退職給付引当金	20,684	19,584
その他の引当金	1,072	1,301
その他	26,598	24,403
固定負債合計	512,146	520,357
負債合計	794,531	813,250
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,299	39,306
利益剰余金	93,016	85,513
自己株式	△1,142	△1,121
株主資本合計	188,725	181,249
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△163	△140
繰延ヘッジ損益	—	△20
土地再評価差額金	15,953	16,439
為替換算調整勘定	△1,701	△1,812
評価・換算差額等合計	14,088	14,465
少数株主持分	27,006	26,765
純資産合計	229,820	222,480
負債純資産合計	1,024,351	1,035,731

(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)

	前第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 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	415,372	385,028
営業原価	331,962	298,809
営業総利益	83,409	86,219
販売費及び一般管理費	※1 59,533	※1 52,204
営業利益	23,876	34,015
営業外収益		
受取利息	183	114
受取配当金	313	338
持分法による投資利益	139	121
その他	278	260
営業外収益合計	914	834
営業外費用		
支払利息	5,721	5,614
その他	478	649
営業外費用合計	6,199	6,263
経常利益	18,591	28,585
特別利益		
固定資産売却益	134	388
事業譲渡益	237	—
その他	56	24
特別利益合計	428	413
特別損失		
投資有価証券評価損	521	26
減損損失	347	3,383
その他	202	83
特別損失合計	1,071	3,494
税金等調整前四半期純利益	17,948	25,504
法人税等	9,404	13,582
少数株主利益	1,118	919
四半期純利益	7,425	11,002

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	※1 118,205	※1 123,940
営業原価	96,928	101,867
営業総利益	21,277	22,073
販売費及び一般管理費	※2 18,922	※2 17,434
営業利益	2,354	4,638
営業外収益		
受取利息	23	21
受取配当金	79	134
持分法による投資利益	30	30
その他	82	94
営業外収益合計	217	281
営業外費用		
支払利息	1,978	1,831
その他	94	214
営業外費用合計	2,072	2,046
経常利益	499	2,873
特別利益		
固定資産売却益	5	2
貸倒引当金戻入額	4	4
保険差益	23	—
特別利益合計	34	6
特別損失		
投資有価証券評価損	502	26
減損損失	347	1,225
その他	168	12
特別損失合計	1,018	1,264
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(△)	△485	1,614
法人税等	694	3,092
少数株主利益又は少数株主損失(△)	221	△15
四半期純損失(△)	△1,400	△1,462

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第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 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	17,948	25,504
減価償却費	9,814	9,754
減損損失	347	3,383
のれん償却額	1,303	311
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	130	△111
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△226	1,099
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△5,329	△3,043
受取利息及び受取配当金	△496	△452
支払利息	5,721	5,614
持分法による投資損益 (△は益)	△139	△121
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	561	31
たな卸資産評価損	5,799	7,469
固定資産売却損益 (△は益)	△115	△364
固定資産除却損	634	294
売上債権の増減額 (△は増加)	5,871	△1,023
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△16,818	7,503
仕入債務の増減額 (△は減少)	△23,347	△3,827
その他	△20,000	△5,133
小計	△18,341	46,888
利息及び配当金の受取額	668	583
利息の支払額	△5,054	△5,146
法人税等の支払額	△9,412	△4,712
営業活動によるキャッシュ・フロー	△32,139	37,612
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△3	△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	△9,085
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	884
子会社株式の取得による支出	△5	△0
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	△88
敷金及び保証金の差入による支出	△3,252	△1,756
敷金及び保証金の回収による収入	2,088	4,483
固定資産の取得による支出	△42,934	△25,460
固定資産の売却による収入	187	7,743
匿名組合出資金の払込による支出	△56,458	△3,955
匿名組合出資金の払戻による収入	13,539	8,990
貸付けによる支出	△166	△204
貸付金の回収による収入	269	20
関係会社株式の売却による収入	—	14
その他	420	135
投資活動によるキャッシュ・フロー	△90,806	△18,283

(単位：百万円)

	前第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 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
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	△43,681
長期借入れによる収入	83,358	56,030
長期借入金の返済による支出	△21,777	△29,810
長期預り敷金保証金の返還による支出	△11,073	△13,481
長期預り敷金保証金の受入による収入	16,389	10,060
社債の発行による収入	—	1,000
自己株式の取得による支出	△47	△27
配当金の支払額	△4,516	△3,984
少数株主への配当金の支払額	△931	△651
その他	△100	△577
財務活動によるキャッシュ・フロー	111,918	△25,123
現金及び現金同等物に係る換算差額	△115	60
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△11,143	△5,733
現金及び現金同等物の期首残高	33,454	30,337
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	※1 24,604

【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21年4月1日 至 平成21年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	<p>(1) 連結の範囲の変更</p> <p>第2四半期連結会計期間より、神大病院パーキングサービス(株)は、株式を取得したため、また、当第3四半期連結会計期間より、TLCリアルティマネジメント(株)は新設したため、連結の範囲に含めております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>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、これによる連結の範囲に変更はございません。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社数 61社</p>
2. 持分法の適用に関する事項の変更	<p>(1) 持分法適用関連会社の変更</p> <p>当第3四半期連結会計期間より、(株)アクセリオンは株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 変更後の持分法適用関連会社数 4社</p>
3. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更</p> <p>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)を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第3四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。</p> <p>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21年4月1日 至 平成21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21年4月1日 至 平成21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末 (平成21年12月31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>22,889百万円</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>291百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td>234百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>26,597百万円</u></td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	22,889百万円	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	291百万円	従業員住宅借入金利用者	234百万円		<u>26,597百万円</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	22,889百万円																						
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	291百万円																						
従業員住宅借入金利用者	234百万円																						
	<u>26,597百万円</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 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)																																
<p>※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。</p> <table> <tr> <td>給料・手当・賞与</td> <td>12,398百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>8,518百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>8,505百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>897百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>954百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>214百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>158百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>65百万円</td> </tr> </table>	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	<p>※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。</p> <table> <tr> <td>給料・手当・賞与</td> <td>11,720百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>5,997百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>8,159百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>872百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>1,027百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>187百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>97百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>6百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	11,720百万円	販売宣伝費	5,997百万円	賃借料	8,159百万円	賞与引当金繰入額	872百万円	退職給付費用	1,027百万円	貸倒引当金繰入額	187百万円	役員賞与引当金繰入額	97百万円	役員退職慰労引当金繰入額	6百万円
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																																
給料・手当・賞与	11,720百万円																																
販売宣伝費	5,997百万円																																
賃借料	8,159百万円																																
賞与引当金繰入額	872百万円																																
退職給付費用	1,027百万円																																
貸倒引当金繰入額	187百万円																																
役員賞与引当金繰入額	97百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	6百万円																																

前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31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。</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>5,463百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>3,092百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>2,702百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>897百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>324百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>82百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>52百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>13百万円</td> </tr> </table>	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	<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>4,913百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>2,405百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>2,680百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>872百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>329百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>89百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>32百万円</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	4,913百万円	販売宣伝費	2,405百万円	賃借料	2,680百万円	賞与引当金繰入額	872百万円	退職給付費用	329百万円	貸倒引当金繰入額	89百万円	役員賞与引当金繰入額	32百万円	役員退職慰労引当金繰入額	2百万円
給料・手当・賞与	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																																
給料・手当・賞与	4,913百万円																																
販売宣伝費	2,405百万円																																
賃借料	2,680百万円																																
賞与引当金繰入額	872百万円																																
退職給付費用	329百万円																																
貸倒引当金繰入額	89百万円																																
役員賞与引当金繰入額	32百万円																																
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 (自 平成21年4月1日 至 平成21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)	※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 <hr/> 現金及び現金同等物 21,300百万円	現金及び預金勘定 24,803百万円 預金期間が3か月を超える定期預金 △79百万円 有価証券勘定 80百万円 短期借入金勘定に含まれる当座貸越 △200百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 24,604百万円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成21年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21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 2,151千株

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。

(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

平成21年11月6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	1,859百万円
(ロ) 1株当たり配当額	3.5円
(ハ) 基準日	平成21年9月30日
(ニ) 効力発生日	平成21年12月7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3四半期連結会計期間（自平成21年10月1日 至平成21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	25,736	14,468	20,079	23,903	17,620	13,718	8,412	123,940	—	123,940
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	1	873	94	524	1,113	8	398	3,014	(3,014)	—
計	25,738	15,342	20,174	24,427	18,734	13,726	8,810	126,954	(3,014)	123,940
営業利益(△損失)	△2,210	△256	715	7,350	1,395	△20	△1,086	5,887	(1,248)	4,638

前第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

当第3四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21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	66,004	37,816	59,497	102,143	52,390	40,430	26,745	385,028	—	385,028
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	△18	2,536	236	1,584	3,395	26	1,183	8,945	(8,945)	—
計	65,985	40,352	59,734	103,728	55,786	40,457	27,928	393,973	(8,945)	385,028
営業利益(△損失)	△7,192	△2,228	287	46,212	3,294	△854	△1,909	37,608	(3,593)	34,015

(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以下の通りであり、当社の総務部門・財務部門当一般管理部門に係る費用であります。

前第3四半期連結会計期間	1,315百万円
当第3四半期連結会計期間	1,263百万円
前第3四半期連結累計期間	3,989百万円
当第3四半期連結累計期間	3,662百万円

【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3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31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 381.81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等

前第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 (自平成21年4月1日 至平成21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株当たり四半期純利益金額 20.71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。

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

	前第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 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	7,425	11,002
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)	7,425	11,002
期中平均株式数(千株)	531,293	531,235

前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
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。	1株当たり四半期純損失金額 2.75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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり四半期純損失金額		
四半期純損失(△)(百万円)	△1,400	△1,462
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損失(△)(百万円)	△1,400	△1,462
期中平均株式数(千株)	531,270	531,216

(特別目的会社に関する事項)

前第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(匿名組合出資金等)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抛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。

当第3四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日）

当第3四半期連結累計期間における、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、資金調達の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する匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成21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21年4月1日～平成21年12月31日)	
		項目	金額（百万円）
匿名組合出資金等（注）2	214,519	営業収益	15,514
		営業原価（注）4	4,358
マネジメント業務	—	営業収益	2,344

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

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	859,504	借入金等	671,576
その他	47,905	出資預り金等	210,218
		その他	25,615
合計	907,409	合計	907,409

- (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（46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184,481百万円、投資有価証券30,038百万円であります。
 3. (注) 1. 記載の46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。

2 【その他】

平成21年11月6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 | 1,859百万円 |
| (ロ) | 1株当たりの金額 | 3.5円 |
| (ハ) | 支払請求の効力発生日及び支払開始日 | 平成21年12月7日 |

(注) 平成21年9月30日現在の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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年2月10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3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21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21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。