

四半期報告書

(第79期第2四半期)

自 平成22年7月1日
至 平成22年9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	4
第3 設備の状況	13
第4 提出会社の状況	14
1 株式等の状況	14
(1) 株式の総数等	14
(2) 新株予約権等の状況	14
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	14
(4) ライツプランの内容	14
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	14
(6) 大株主の状況	15
(7) 議決権の状況	17
2 株価の推移	17
3 役員の状況	17
第5 経理の状況	18
1 四半期連結財務諸表	19
(1) 四半期連結貸借対照表	19
(2) 四半期連結損益計算書	21
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	23
2 その他	38
第二部 提出会社の保証会社等の情報	39

[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11月11日
【四半期会計期間】	第79期第2四半期（自 平成22年7月1日 至 平成22年9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】	執行役員財務部統括部長 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】	執行役員財務部統括部長 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78期 第2四半期 連結累計期間	第79期 第2四半期 連結累計期間	第78期 第2四半期 連結会計期間	第79期 第2四半期 連結会計期間	第78期
会計期間	自平成21年 4月1日 至平成21年 9月30日	自平成22年 4月1日 至平成22年 9月30日	自平成21年 7月1日 至平成21年 9月30日	自平成22年 7月1日 至平成22年 9月30日	自平成21年 4月1日 至平成22年 3月31日
営業収益（百万円）	261,088	267,673	157,078	159,489	552,067
経常利益（百万円）	25,708	35,965	25,353	31,553	28,174
四半期（当期）純利益又は四半期 純損失（△）（百万円）	12,464	2,152	13,479	△108	11,058
純資産額（百万円）	—	—	233,530	231,808	230,986
総資産額（百万円）	—	—	1,027,115	1,117,656	1,055,364
1株当たり純資産額（円）	—	—	388.25	381.73	382.43
1株当たり四半期（当期）純利益 金額又は1株当たり四半期純損失 金額（△）（円）	23.46	4.05	25.37	△0.20	20.82
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（％）	—	—	20.1	18.1	19.2
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	27,804	△3,876	—	—	72,476
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△6,080	△102,740	—	—	△26,697
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△17,236	94,705	—	—	△30,859
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	—	—	34,902	34,892	46,609
従業員数（人）	—	—	15,856	15,699	15,749

（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2四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2四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22年9月30日現在

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容	議決権の 所有割合 又は 出資比率 (%) (注) 2	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) 匿名組合プロトス (注) 1	東京都 中央区	9,170	不動産の 賃貸等	100.00	—	—	—	—
匿名組合デウテロス (注) 1	東京都 中央区	18,975	不動産の 賃貸等	100.00	—	—	—	—
匿名組合トリトス	東京都 中央区	4,700	不動産の 賃貸等	100.00	—	—	—	—

(注) 1. 特定子会社に該当しております。

2. 「議決権の所有又は出資比率」欄には、関係会社が匿名組合の場合、出資比率を記載しております。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年9月30日現在

従業員数 (人)	15,699 (5,266)
----------	----------------

(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2四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22年9月30日現在

従業員数 (人)	574 (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2四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2四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】

当社は、平成22年9月28日開催の取締役会において、当社が保有するゴルフ場事業について会社分割を行い、当社及び連結子会社2社と共同で新設する子会社に承継することを決議いたしました。

会社分割の概要は次のとおりであります。

(1) 会社分割の目的

当社のゴルフ場事業における競争力の強化を図るためには、迅速かつ効率的な経営体制を構築し、事業判断の柔軟性を高めていくことが必要であると考えております。そのためにはゴルフ場事業を独立した事業体で経営していくことが最適であると考え、専業会社としてゴルフ場事業を分社化することといたしました。

(2) 会社分割の方法

当社を分割会社とし、TLCゴルフリゾート株式会社を承継会社とする分社型吸収分割

(3) 分割期日

平成23年1月1日（予定）

(4) 分割に際して発行する株式及び割当

TLCゴルフリゾート株式会社は、本分割に際して金400百万円及び発行する株式27,761,887株を当社に割当てます。

上記割当の内容は、平成22年8月31日の時価純資産額（但し、有形固定資産及び無形固定資産については平成22年9月30日の時価）を基準に算定しておりますので、分割期日の前日における分割の対象となるゴルフ場事業の時価純資産額に変動がある場合には、当社及びTLCゴルフリゾート株式会社間の協議により、本吸収分割に際してTLCゴルフリゾート株式会社が当社に対して交付するべき金銭により調整することが予定されております。

(5) 割当株式数の算定根拠

本分割において当社に割当てられる金銭及び株式の算定は、第三者機関が算定した不動産鑑定評価に基づく資産額を考慮した承継対象権利義務の時価純資産額を基準に決定しております。

(6) 分割するゴルフ場事業の経営成績

売上高 4,463百万円（平成22年3月期）

(7) 分割する資産、負債の状況

平成23年1月1日現在の予想に基づく、本分割による継承資産、負債は次のとおりです。

資産 28,163百万円

負債 1百万円

(8) TLCゴルフリゾート株式会社の概要

代表者 代表取締役社長 有馬 修

住所 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号

資本金 220百万円（平成22年10月5日現在）

事業内容 ゴルフ場の経営及び運営

業績 TLCゴルフリゾート株式会社は、平成22年10月5日に設立した会社でありますので、記載すべき事項がありません。

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2四半期連結会計期間の業績は、売上高1,595億円（対前第2四半期連結会計期間+1.5%）、営業利益334億円（同+22.8%）、経常利益316億円（同+24.5%）と、前第2四半期連結会計期間に比べ、マンション販売の売上増加、たな卸資産やSPCを通じて保有する資産の評価損失の大幅減少等により増収増益となりました。一方、ゴルフ場事業の会社分割決定に伴う減損損失289億円を特別損失に計上したことから、1億円の四半期純損失となり減益となりました。

四半期別売上高・営業利益

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
売上高	2,611	2,677	66	1,571	1,595	24	5,521
営業利益	294	395	101	272	334	62	355
経常利益	257	360	103	254	316	62	282
四半期純利益	125	22	△103	135	△1	△137	111

当第2四半期連結会計期間をセグメント別に前第2四半期連結会計期間と比較すると、分譲、請負工事、運営の3セグメントが増収増益、小売、賃貸、管理受託の3セグメントでは減収増益となっております。

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）の適用に伴い、※1、※2の通り、一部のセグメントの表記等を変更しております。

※1 これまで「リゾート」セグメントと表記していたものを「運営」に変更いたしました。

※2 これまで「仲介その他」セグメントと表記していたものを「仲介」と「その他」に区分して表記いたしました。

売上高

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
合計	2,611	2,677	66	1,571	1,595	24	5,521
分譲	402	597	194	265	410	145	1,188
請負工事	250	266	16	154	172	19	594
小売	396	373	△23	205	197	△8	780
賃貸	793	753	△40	539	500	△39	1,349
管理受託	371	358	△12	189	183	△6	747
運営 ※1	267	274	7	141	145	5	584
仲介 ※2	—	191	—	—	111	—	—
その他 ※2	—	35	—	—	14	—	—
仲介その他 ※2	191	—	—	108	—	—	410
全社・消去	△59	△170	△110	△29	△138	△109	△131

営業利益

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
合計	294	395	101	272	334	62	355
分譲	△50	17	67	△31	6	37	△146
請負工事	△20	△7	12	△4	3	6	△16
小売	△4	4	9	△2	2	5	2
賃貸	389	374	△15	304	305	1	500
管理受託	19	23	4	10	11	2	44
運営 ※1	△8	△7	1	△0	1	1	14
仲介 ※2	—	20	—	—	23	—	—
その他 ※2	—	0	—	—	△1	—	—
仲介その他 ※2	△8	—	—	7	—	—	4
全社・消去	△23	△29	△5	△11	△16	△5	△50

① 分譲

当第2四半期連結会計期間の売上高は410億円（対前第2四半期連結会計期間+54.7%）、6億円の営業利益となりました。

マンションの売上が増加するとともに粗利益率が改善、たな卸資産の評価損も前第2四半期連結会計期間に比べ減少し、増収増益となりました。

なお、当第2四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14億円となっております。（前第2四半期連結累計期間は46億円）

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
売上高	402	597	194	265	410	145	1,188
営業利益	△50	17	67	△31	6	37	△146

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
マンション	238	512	275	154	355	201	875
建売住宅	32	34	2	23	21	△2	73
別荘	11	7	△4	6	4	△2	35
その他分譲	121	43	△78	82	30	△52	205

② 請負工事

当第2四半期連結会計期間の売上高は172億円（対前第2四半期連結会計期間+12.1%）、3億円の営業利益となりました。

注文住宅、リフォーム、造園その他ともに完工が増加し、前第2四半期連結会計期間に対し増収増益となっております。

なお、(株)東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の業務執行体制変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えております。

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
売上高	250	266	16	154	172	19	594
営業利益	△20	△7	12	△4	3	6	△16

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
注文住宅	53	75	22	43	52	9	159
リフォーム	82	80	△2	47	53	6	158
造園その他	115	111	△5	64	68	4	277

③ 小売

当第2四半期連結会計期間の売上高は197億円（対前第2四半期連結会計期間△3.9%）、2億円の営業利益となりました。

(株)東急ハンズにおいて、既存店18店舗の減収傾向は継続しておりますが（対前第2四半期累計期間△7.2%）、事業再構築と費用削減に取り組み黒字を確保しております。

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
売上高	396	373	△23	205	197	△8	780
営業利益	△4	4	9	△2	2	5	2

④ 賃貸

当第2四半期連結会計期間の売上高は500億円（対前第2四半期連結会計期間△7.2%）、営業利益305億円（同 +0.3%）となりました。

売上高は、SPCを通じたビル売却による配当が対前第2四半期会計期間34億円減少の244億円となったことや、前期に売却したビルの配当減などにより減収ですが、営業利益は、評価損が2億円と前第2四半期連結会計期間の42億円に比べ減少し増益となりました。

オフィスビル市況については、賃料の下落など引続き軟調に推移しておりますが、空室率には改善の兆しも見えてまいりました。当社においても、9月末の空室率（単体）は2.6%と前期末に比べ改善し、低水準を維持しております。

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
売上高	793	753	△40	539	500	△39	1,349
営業利益	389	374	△15	304	305	1	500

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
保有	88	94	6	43	48	4	189
借上	57	59	3	30	30	△0	117
S P C	411	351	△60	345	298	△48	562
子会社等	237	248	12	120	125	5	480

空室率 (オフィス・商業)

	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末	22年3月期末	当第2四半期末
連結 (%)	1.1	2.0	5.1	3.9	3.5
単体 (%)	0.9	1.4	4.6	3.0	2.6

⑤ 管理受託

当第2四半期連結会計期間の売上高は183億円 (対前第2四半期連結会計期間△2.9%)、営業利益は11億円 (同+16.0%) となりました。

㈱東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の業務執行体制変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えていることなどから減収となりましたが、外注費など費用削減効果により増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
売上高	371	358	△12	189	183	△6	747
営業利益	19	23	4	10	11	2	44

⑥ 運営

当第2四半期連結会計期間の売上高は145億円 (対前第2四半期連結会計期間+3.2%)、営業利益は1億円となりました。

前期に開業した「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」「東急ハーヴェストクラブVIALA annex有馬六彩」、フィットネスクラブのスポーツオアシス、シニア住宅等の新規施設の寄与により増収ですが、会員権販売の減や開業費用の増加等により微増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	当第2四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)	比較	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	当第2四半期 連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)	比較	前期
売上高	267	274	7	141	145	5	584
営業利益	△8	△7	1	△0	1	1	14

売上高内訳 () 内は期末施設数

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)		連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)		
ゴルフ	58 (22)	55 (21)	△3	27 (22)	25 (21)	△2	104 (22)
ハーヴェスト※1	59 (22)	64 (24)	5	34 (22)	37 (24)	3	113 (24)
オアシス※2	67 (31)	72 (32)	4	35 (31)	37 (32)	2	137 (32)
スキー	25 (8)	25 (8)	△0	16 (8)	15 (8)	△1	114 (8)
シニア住宅	16 (6)	20 (9)	4	8 (6)	11 (9)	3	37 (8)
その他	41	38	△4	21	20	△1	80

※1 会員制リゾートホテル ※2 フィットネスクラブ

⑦ 仲介

当第2四半期連結会計期間の売上高は111億円、営業利益は23億円となりました。

売買仲介は、リテールにおいて、契約件数の増加に加えて平均単価が上昇、投資市場に回復の兆しがみえつつあるホールでは、契約件数減少も大口契約が寄与し増収、販売受託においても契約、計上件数ともに好調に推移しております。

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)		連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)		
売上高	—	191	—	—	111	—	—
営業利益	—	20	—	—	23	—	—

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)		連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)		
売買仲介	—	151	—	—	88	—	—
販売受託	—	28	—	—	16	—	—
その他	—	12	—	—	7	—	—

⑧ その他

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)		連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)		
売上高	—	35	—	—	14	—	—
営業利益	—	0	—	—	△1	—	—

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期	当第2四半期	比較	前第2四半期	当第2四半期	比較	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	連結累計期間 (22.4.1~22.9.30)		連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	連結会計期間 (22.7.1~22.9.30)		
福利厚生受託	—	22	—	—	10	—	—
その他	—	13	—	—	3	—	—

(参考) 仲介その他

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	前期
売上高	191	108	410
営業利益	△8	7	4

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.9.30)	前第2四半期 連結会計期間 (21.7.1~21.9.30)	前期
売買仲介	130	74	269
販売受託	15	9	41
福利厚生受託	18	9	36
その他	27	15	64

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四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349億円となり、第1四半期連結会計期間末日と比較して77億円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、たな卸資産の増加46億円、退職給付引当金の減少39億円等による資金減少がありましたが、減損損失290億円、減価償却費35億円、税金等調整前四半期純利益24億円等により、283億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143億円等による資金増加の一方、固定資産の取得1,001億円等から、928億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192億円、短期借入金及びコマース・ペーパーの減少90億円等による資金減少の一方、長期借入金981億円の調達等により、722億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2四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78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78期有価証券報告書「第4 提出会社の状況 6 コーポレート・ガバナンスの状況等」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2四半期連結会計期間において、新たに主要な設備となったものは、次のとおりであります。

(国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
						土地	建物	その他	合計
匿名組合ブロー トス	日本橋本町東急 ビル	東京都 中央区	賃貸	事務所	1,558	8,640	1,883	77	10,601
匿名組合ブロー トス	市ヶ谷東急ビル	東京都 千代田区	賃貸	事務所	1,983	11,310	2,417	73	13,801
匿名組合デウテ ロス	渋谷南東急ビル	東京都 渋谷区	賃貸	事務所	2,433	18,560	3,048	92	21,701
匿名組合デウテ ロス	浜松町スクエア	東京都 港区	賃貸	事務所	2,224	23,070	4,390	100	27,560
匿名組合トリト ス	内幸町東急ビル	東京都 千代田区	賃貸	事務所	1,700	14,380	2,543	77	17,001

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第2四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のうち、グランクレール成城の新設は平成22年9月に完了しており、概要は次のとおりであります。

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。

(提出会社)

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
					土地	建物	その他	合計
グランクレール成城	東京都 世田谷区	運営	シニア住宅	4,382	6,366	2,867	191	9,424

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、構築物・機械及び装置・車両運搬具・工具、器具及び備品・リース資産・建設仮勘定・無形固定資産であります。なお、金額には消費税等を含んでおります。

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2四半期会計期間末現在 発行数(株) (平成22年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成22年11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)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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22年7月1日～ 平成22年9月30日	—	533,345,304	—	57,551	—	33,740

(6) 【大株主の状況】

平成22年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	88,380	16.57
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	41,266	7.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京港区浜松町二丁目11番3号	29,732	5.57
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	22,509	4.22
第一生命保険株式会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	20,383	3.82
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号	13,880	2.60
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,698	2.38
資産管理サービス信託銀行株式会社 (年金信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	9,393	1.76
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	7,363	1.38
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	7,150	1.34
計	—	252,755	47.39

(注) 1. 上記所有株式のうち、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)、資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)、資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)は、信託業に係る株式であります。

2. 株式会社みずほコーポレート銀行及びその共同保有者から提出された平成22年3月23日付の大量保有報告書により、平成22年3月15日現在でそれぞれ下記の通り株式を保有している旨の報告を受けております。

下記の株式会社みずほコーポレート銀行の保有株式数2,165千株については全て確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	2,165	0.41
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	612	0.11
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	22,911	4.30
みずほ投信投資顧問株式会社	東京都港区三田三丁目5番27号	2,066	0.39
計	—	27,754	5.20

3. 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループから提出された平成22年6月21日付の大量保有報告書により、平成22年6月14日現在でそれぞれ下記の通り株式を保有している旨の報告を受けております。

下記の株式会社三菱東京UFJ銀行の保有株式数4,539千株については全て確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として当第2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	4,539	0.85
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	16,626	3.12
三菱UFJ投信株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	2,657	0.50
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	3,302	0.62
計	—	27,126	5.09

4. 住友信託銀行株式会社から提出された平成22年9月7日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成22年8月31日現在でそれぞれ下記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2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	19,770	3.71
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	12,547	2.35
計	—	32,317	6.06

5. 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社から提出された平成22年10月6日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成22年9月30日現在でそれぞれ下記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2四半期会計期間末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

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	13,290	2.49
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	17,509	3.28
計	—	30,799	5.77

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成22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 2,232,000	—	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 527,791,000	527,791	同 上
単元未満株式	普通株式 3,322,304	—	同 上
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,791	—

(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22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)	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	2,194,000	—	2,194,000	0.41
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	—	2,232,000	—	2,232,000	0.42

(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22年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高 (円)	408	395	354	329	348	353
最低 (円)	352	312	304	300	315	325

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所場第一部におけるものであります。

3 【役員状況】

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、役員の変動はありません。

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2四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び前第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年9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2四半期連結会計期間（平成22年7月1日から平成22年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年9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2四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び前第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第2四半期連結会計期間（平成22年7月1日から平成22年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年9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2四半期連結会計期間末 (平成22年9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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,651	44,626
受取手形及び売掛金	11,858	14,667
有価証券	3,569	70
商品	7,746	7,556
販売用不動産	95,844	99,001
仕掛販売用不動産	78,747	70,445
未成工事支出金	3,913	2,731
貯蔵品	730	787
その他	42,091	43,977
貸倒引当金	△332	△372
流動資産合計	275,822	283,490
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	305,460	277,905
減価償却累計額	△148,261	△144,116
建物及び構築物（純額）	※2, ※3 157,198	※2, ※3 133,788
土地	※2, ※3 347,800	※2, ※3 281,925
建設仮勘定	12,263	17,404
その他	40,451	39,402
減価償却累計額	△29,136	△28,033
その他（純額）	11,315	11,368
有形固定資産合計	528,577	444,486
無形固定資産		
のれん	711	934
その他	26,358	27,498
無形固定資産合計	27,069	28,433
投資その他の資産		
投資有価証券	42,608	42,477
匿名組合出資金	168,963	181,845
敷金及び保証金	53,199	53,928
その他	22,348	21,614
貸倒引当金	△933	△912
投資その他の資産合計	286,187	298,953
固定資産合計	841,834	771,874
資産合計	1,117,656	1,055,364

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	23,851	43,552
短期借入金	※3 154,898	※3 130,655
コマーシャル・ペーパー	35,000	—
1年内償還予定の社債	11,000	—
未払法人税等	5,742	6,671
引当金	7,426	7,035
その他	78,605	91,066
流動負債合計	316,523	278,981
固定負債		
社債	30,000	41,000
長期借入金	※3 346,269	※3 307,283
長期預り敷金保証金	148,282	146,660
退職給付引当金	16,380	20,459
その他の引当金	902	902
その他	27,488	29,090
固定負債合計	569,324	545,396
負債合計	885,847	824,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,293	39,297
利益剰余金	91,985	89,927
自己株式	△1,150	△1,147
株主資本合計	187,680	185,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△594	44
土地再評価差額金	17,334	19,098
為替換算調整勘定	△1,663	△1,635
評価・換算差額等合計	15,076	17,508
少数株主持分	29,052	27,849
純資産合計	231,808	230,986
負債純資産合計	1,117,656	1,055,364

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
営業収益	261,088	267,673
営業原価	196,942	194,570
営業総利益	64,146	73,103
販売費及び一般管理費	※1 34,773	※1 33,589
営業利益	29,372	39,514
営業外収益		
受取利息	92	80
受取配当金	203	178
持分法による投資利益	91	59
その他	165	164
営業外収益合計	553	483
営業外費用		
支払利息	3,783	3,702
その他	434	329
営業外費用合計	4,217	4,031
経常利益	25,708	35,965
特別利益		
固定資産売却益	386	2
負ののれん発生益	—	※2 887
退職給付制度改定益	—	※3 682
その他	24	199
特別利益合計	410	1,770
特別損失		
固定資産売却損	23	9
減損損失	2,157	※4 28,973
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	671
その他	48	878
特別損失合計	2,229	30,532
税金等調整前四半期純利益	23,890	7,203
法人税等	10,490	3,348
少数株主損益調整前四半期純利益	—	3,855
少数株主利益	935	1,702
四半期純利益	12,464	2,152

【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)
営業収益	※1 157,078	※1 159,489
営業原価	112,218	108,492
営業総利益	44,860	50,997
販売費及び一般管理費	※2 17,642	※2 17,570
営業利益	27,218	33,426
営業外収益		
受取利息	41	58
受取配当金	100	81
持分法による投資利益	37	12
その他	115	117
営業外収益合計	294	269
営業外費用		
支払利息	1,883	1,846
その他	275	295
営業外費用合計	2,158	2,142
経常利益	25,353	31,553
特別利益		
固定資産売却益	385	1
退職給付制度改定益	—	※3 682
その他	8	7
特別利益合計	393	690
特別損失		
固定資産売却損	0	2
減損損失	1,033	※4 28,954
その他	36	838
特別損失合計	1,071	29,795
税金等調整前四半期純利益	24,675	2,448
法人税等	10,410	1,266
少数株主損益調整前四半期純利益	—	1,181
少数株主利益	786	1,290
四半期純利益又は四半期純損失(△)	13,479	△108

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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	23,890	7,203
減価償却費	6,531	6,996
減損損失	2,157	28,973
のれん償却額	199	224
負ののれん発生益	—	△887
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△42	△18
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	385	△3,511
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△143	160
受取利息及び受取配当金	△296	△259
支払利息	3,783	3,702
持分法による投資損益 (△は益)	△91	△59
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	1	41
たな卸資産評価損	4,924	1,444
固定資産売却損益 (△は益)	△362	7
固定資産除却損	223	158
売上債権の増減額 (△は増加)	2,235	3,455
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,851	△16,293
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,906	△19,698
その他	△5,854	△4,205
小計	33,488	7,433
利息及び配当金の受取額	430	357
利息の支払額	△3,748	△3,704
法人税等の支払額	△2,366	△7,962
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,804	△3,876
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	△52
定期預金の払戻による収入	0	10
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△1,383	△2,391
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	865	631
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△88	—
敷金及び保証金の差入による支出	△1,091	△3,940
敷金及び保証金の回収による収入	3,769	4,657
固定資産の取得による支出	△20,992	△109,491
固定資産の売却による収入	7,732	496
匿名組合出資金の払込による支出	△3,046	△6,842
匿名組合出資金の払戻による収入	8,227	14,730
貸付けによる支出	△132	△745
貸付金の回収による収入	12	294
関係会社株式の売却による収入	8	18
その他	39	△114
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,080	△102,740

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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)	△23,198	35,598
長期借入れによる収入	37,030	100,312
長期借入金の返済による支出	△26,437	△39,866
長期預り敷金保証金の返還による支出	△9,693	△5,950
長期預り敷金保証金の受入による収入	6,885	7,260
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	△6
配当金の支払額	△2,125	△1,859
少数株主への配当金の支払額	△461	△485
その他	△220	△298
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,236	94,705
現金及び現金同等物に係る換算差額	77	11
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,565	△11,901
現金及び現金同等物の期首残高	30,337	46,609
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	183
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 34,902	※1 34,892

【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2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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1四半期連結会計期間より、コンフォリア・レジデンシャル投資法人は新たに設立したため、匿名組合グッドフィールド・インベストメントは支配力が認められるため、当第2四半期連結会計期間より、匿名組合プロトス、匿名組合デウテロス及び匿名組合トリトス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。</p> <p>一方、第1四半期連結会計期間において、東京レジデンシャルサービス㈱は出資関係を解消したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社数 66社</p>
2. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 資産除去債務に関する会計基準の適用</p> <p>第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当第2四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益はそれぞれ33百万円、税金等調整前四半期純利益は704百万円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は1,750百万円であります。</p> <p>(2) 「持分法に関する会計基準」及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」の適用</p> <p>第1四半期連結会計期間より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10日)を適用しております。</p> <p>これにより、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> <p>(3) 企業結合に関する会計基準等の適用</p> <p>第1四半期連結会計期間より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

【表示方法の変更】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
(四半期連結損益計算書) 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第2四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

当第2四半期連結会計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日)
(四半期連結損益計算書) 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第2四半期連結会計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

【簡便な会計処理】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9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2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)
1. 税金費用の計算	税金費用については、当第2四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2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成22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: 70%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">19,876百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">877百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">289百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">199百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,242百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 担保資産</p> <p>担保に供されている資産のうち、土地、建物及び構築物において、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められます。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地</td> <td style="text-align: right;">149,744百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">38,093百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,134百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">63,980百万円</td> </tr> </table> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地</td> <td style="text-align: right;">98,922百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">20,655百万円</td> </tr> </table> <p>なお、上記資産は、※2「担保資産」に記載の金額に含まれております。</p>	東急ホームローン利用者	19,876百万円	つなぎ融資利用者	877百万円	会員権ローン利用者	289百万円	従業員住宅借入金利用者	199百万円		21,242百万円	土地	149,744百万円	建物及び構築物	38,093百万円	1年内返済予定の長期借入金	10,134百万円	長期借入金	63,980百万円	土地	98,922百万円	建物及び構築物	20,655百万円	<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: 70%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">21,890百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">299百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">284百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">104百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,798百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地</td> <td style="text-align: right;">71,001百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">23,157百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">310百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,230百万円</td> </tr> </table> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地</td> <td style="text-align: right;">20,180百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,070百万円</td> </tr> </table> <p>なお、上記資産は、※2「担保資産」に記載の金額に含まれております。</p>	東急ホームローン利用者	21,890百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	299百万円	会員権ローン利用者	284百万円	従業員住宅借入金利用者	219百万円	つなぎ融資利用者	104百万円		22,798百万円	土地	71,001百万円	建物及び構築物	23,157百万円	1年内返済予定の長期借入金	310百万円	長期借入金	11,230百万円	土地	20,180百万円	建物及び構築物	5,070百万円
東急ホームローン利用者	19,876百万円																																														
つなぎ融資利用者	877百万円																																														
会員権ローン利用者	289百万円																																														
従業員住宅借入金利用者	199百万円																																														
	21,242百万円																																														
土地	149,744百万円																																														
建物及び構築物	38,093百万円																																														
1年内返済予定の長期借入金	10,134百万円																																														
長期借入金	63,980百万円																																														
土地	98,922百万円																																														
建物及び構築物	20,655百万円																																														
東急ホームローン利用者	21,890百万円																																														
千葉市土気東土地区画整理組合	299百万円																																														
会員権ローン利用者	284百万円																																														
従業員住宅借入金利用者	219百万円																																														
つなぎ融資利用者	104百万円																																														
	22,798百万円																																														
土地	71,001百万円																																														
建物及び構築物	23,157百万円																																														
1年内返済予定の長期借入金	310百万円																																														
長期借入金	11,230百万円																																														
土地	20,180百万円																																														
建物及び構築物	5,070百万円																																														

(四半期連結損益計算書関係)

前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">6,806百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">3,591百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">5,479百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,711百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">697百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">97百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	6,806百万円	販売宣伝費	3,591百万円	賃借料	5,479百万円	賞与引当金繰入額	1,711百万円	退職給付費用	697百万円	貸倒引当金繰入額	97百万円	役員賞与引当金繰入額	65百万円	役員退職慰労引当金繰入額	4百万円	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">6,765百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">4,174百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">4,856百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,813百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">726百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">83百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 負ののれん発生益は、当第2四半期連結累計期間において、匿名組合グッドフィールド・インベストメントを連結子会社とするにあたり、当社出資金とこれに対応する同組合の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。</p> <p>※3. 東急リバブル(株)が、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用しております。本移行により、当第2四半期連結累計期間に退職給付制度改定益として682百万円を計上しております。</p> <p>※4. 減損損失</p> <p>当第2四半期連結累計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当第2四半期連結累計期間において売却または売却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ14件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(28,973百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>保有会社</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東急不動産</td> <td>リゾート施設等</td> <td>土地 建物及び 構築物他</td> <td>和歌山県 有田郡 他</td> <td style="text-align: center;">28,957</td> </tr> <tr> <td>子会社</td> <td>店舗</td> <td>建物及び 構築物他</td> <td>北海道 札幌市</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> </tbody> </table>	給料・手当・賞与	6,765百万円	販売宣伝費	4,174百万円	賃借料	4,856百万円	賞与引当金繰入額	1,813百万円	退職給付費用	726百万円	貸倒引当金繰入額	60百万円	役員賞与引当金繰入額	83百万円	役員退職慰労引当金繰入額	2百万円	保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	東急不動産	リゾート施設等	土地 建物及び 構築物他	和歌山県 有田郡 他	28,957	子会社	店舗	建物及び 構築物他	北海道 札幌市	16
給料・手当・賞与	6,806百万円																																															
販売宣伝費	3,591百万円																																															
賃借料	5,479百万円																																															
賞与引当金繰入額	1,711百万円																																															
退職給付費用	697百万円																																															
貸倒引当金繰入額	97百万円																																															
役員賞与引当金繰入額	65百万円																																															
役員退職慰労引当金繰入額	4百万円																																															
給料・手当・賞与	6,765百万円																																															
販売宣伝費	4,174百万円																																															
賃借料	4,856百万円																																															
賞与引当金繰入額	1,813百万円																																															
退職給付費用	726百万円																																															
貸倒引当金繰入額	60百万円																																															
役員賞与引当金繰入額	83百万円																																															
役員退職慰労引当金繰入額	2百万円																																															
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																																												
東急不動産	リゾート施設等	土地 建物及び 構築物他	和歌山県 有田郡 他	28,957																																												
子会社	店舗	建物及び 構築物他	北海道 札幌市	16																																												

前第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成22年9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中する傾向があること、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2四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>※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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">3,303百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">1,882百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">2,748百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">863百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">321百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">39百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	3,303百万円	販売宣伝費	1,882百万円	賃借料	2,748百万円	賞与引当金繰入額	863百万円	退職給付費用	321百万円	貸倒引当金繰入額	46百万円	役員賞与引当金繰入額	39百万円	役員退職慰労引当金繰入額	2百万円	<p>※1. 当社グループでは、分譲、請負工事、仲介のセグメントにおいて期末に物件の引渡しが集中する傾向があること、運営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2四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>※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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">3,313百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">2,607百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">2,403百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">930百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">361百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">35百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 東急リバブル(株)が、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用しております。本移行により、当第2四半期連結会計期間に退職給付制度改定益として682百万円を計上しております。</p> <p>※4. 減損損失</p> <p>当第2四半期連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当第2四半期連結会計期間において売却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ12件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(28,954百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">保有会社</th> <th style="width: 20%;">主な用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 35%;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東急不動産</td> <td>リゾート施設等</td> <td>土地 建物及び 構築物他</td> <td>和歌山県 有田郡 他</td> <td style="text-align: center;">28,954</td> </tr> </tbody> </table>	給料・手当・賞与	3,313百万円	販売宣伝費	2,607百万円	賃借料	2,403百万円	賞与引当金繰入額	930百万円	退職給付費用	361百万円	貸倒引当金繰入額	56百万円	役員賞与引当金繰入額	35百万円	役員退職慰労引当金繰入額	1百万円	保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	東急不動産	リゾート施設等	土地 建物及び 構築物他	和歌山県 有田郡 他	28,954
給料・手当・賞与	3,303百万円																																										
販売宣伝費	1,882百万円																																										
賃借料	2,748百万円																																										
賞与引当金繰入額	863百万円																																										
退職給付費用	321百万円																																										
貸倒引当金繰入額	46百万円																																										
役員賞与引当金繰入額	39百万円																																										
役員退職慰労引当金繰入額	2百万円																																										
給料・手当・賞与	3,313百万円																																										
販売宣伝費	2,607百万円																																										
賃借料	2,403百万円																																										
賞与引当金繰入額	930百万円																																										
退職給付費用	361百万円																																										
貸倒引当金繰入額	56百万円																																										
役員賞与引当金繰入額	35百万円																																										
役員退職慰労引当金繰入額	1百万円																																										
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																																							
東急不動産	リゾート施設等	土地 建物及び 構築物他	和歌山県 有田郡 他	28,954																																							

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9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21年9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22年9月30日現在)
現金及び預金勘定 35,001百万円	現金及び預金勘定 31,651百万円
預金期間が3か月を超える定期預金 △78百万円	預金期間が3か月を超える定期預金 △128百万円
有価証券勘定 180百万円	有価証券勘定 3,569百万円
短期借入金勘定に含まれる当座貸越 △200百万円	短期借入金勘定に含まれる当座貸越 △200百万円
現金及び現金同等物 34,902百万円	現金及び現金同等物 34,892百万円

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年9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 2,192千株

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

(1) 配当金支払額

平成22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	1,859百万円
(ロ) 1株当たり配当額	3.5円
(ハ) 基準日	平成22年3月31日
(ニ) 効力発生日	平成22年6月28日
(ホ) 配当の原資	利益剰余金

(2) 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末後となるもの

平成22年11月5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。

・普通株式の配当に関する事項

(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22年9月30日
(ニ) 効力発生日	平成22年12月6日
(ホ) 配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結会計期間（自平成21年7月1日 至平成21年9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	26,552	14,575	20,473	53,352	17,713	14,055	10,355	157,078	—	157,078
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	△20	801	57	545	1,143	7	399	2,935	(2,935)	—
計	26,531	15,376	20,531	53,898	18,857	14,063	10,755	160,014	(2,935)	157,078
営業利益(△損失)	△3,124	△372	△201	30,390	985	△24	660	28,314	(1,095)	27,218

前第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年9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	40,267	23,347	39,417	78,240	34,770	26,712	18,333	261,088	—	261,088
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	△20	1,663	142	1,060	2,281	18	784	5,930	(5,930)	—
計	40,247	25,010	39,560	79,300	37,051	26,730	19,118	267,019	(5,930)	261,088
営業利益(△損失)	△4,981	△1,971	△428	38,861	1,899	△833	△822	31,721	(2,348)	29,372

(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・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

前第2四半期連結会計期間 1,148百万円

前第2四半期連結累計期間 2,399百万円

【所在地別セグメント情報】

前第2四半期連結会計期間（自平成21年7月1日 至平成21年9月30日）及び前第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）

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】

前第2四半期連結会計期間（自平成21年7月1日 至平成21年9月30日）及び前第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）

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。

【セグメント情報】

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

1. 報告セグメントの概要

当第2四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年9月30日）及び当第2四半期連結会計期間（自平成22年7月1日 至平成22年9月30日）

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲」、「請負工事」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「運営」、「仲介」の7つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | |
|----------|---|
| (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) 運営 | ゴルフ場、会員制リゾートホテル、スキー場、フィットネスクラブ、シニア住宅の運営並びに開発等 |
| (7) 仲介 | 住宅等の販売代理及び仲介業務 |

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第2四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年9月30日）

(単位：百万円)

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	四半期連結損益計算書計上額
売上高										
外部顧客に対する売上高	49,959	24,336	37,175	74,084	33,519	27,315	18,024	3,259	—	267,673
セグメント間の内部売上高又は振替高	9,698	2,272	99	1,177	2,315	70	1,091	238	(16,963)	—
計	59,657	26,608	37,274	75,261	35,835	27,385	19,116	3,497	(16,963)	267,673
セグメント利益(△損失)	1,700	△740	432	37,357	2,345	△739	1,968	43	(2,853)	39,514

当第2四半期連結会計期間（自平成22年7月1日 至平成22年9月30日）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	四半期連結 損益計算書 計上額
売上高 外部顧客に対する 売上高	31,336	15,698	19,692	49,417	17,174	14,462	10,459	1,248	—	159,489
セグメント間の内部 売上高又は振替高	9,698	1,533	47	600	1,133	53	635	120	(13,821)	—
計	41,034	17,231	19,739	50,018	18,307	14,515	11,095	1,369	(13,821)	159,489
セグメント利益 (△損失)	575	256	248	30,468	1,143	99	2,263	△62	(1,568)	33,426

(注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額の内容は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	当第2四半期連結累計期間	当第2四半期連結会計期間
セグメント間取引消去	△383	△397
全社費用 ※	△2,469	△1,170
合計	△2,853	△1,568

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

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

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する事項

当第2四半期連結会計期間（自平成22年7月1日 至平成22年9月30日）

(固定資産に係る重要な減損損失)

「運営」セグメントにおいて、当社が保有するゴルフ場事業に関する会社分割を決定したことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として計上しております。

なお、当該減損損失の計上額は、当第2四半期連結会計期間においては28,951百万円であります。

(賃貸等不動産関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)

賃貸等不動産において、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められます。

四半期連結会計期間末の時価	351,043百万円
四半期連結貸借対照表計上額	298,023百万円

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)
1株当たり純資産額	381.73円
	1株当たり純資産額
	382.43円

2. 1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額等

前第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額 23.46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 4.05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2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	12,464	2,152
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)	12,464	2,152
期中平均株式数(千株)	531,246	531,161

前第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額 25.37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 0.20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金額又は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2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額		
四半期純利益又は四半期純損失(△)(百万円)	13,479	△108
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四半期純損失(△)(百万円)	13,479	△108
期中平均株式数(千株)	531,234	531,157

(特別目的会社に関する事項)

前第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

当第2四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9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2四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2四半期連結 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9月30日)	
		項目	金額(百万円)
匿名組合出資金等(注)2	207,203	営業収益	10,352
		営業原価(注)4	3,680
マネジメント業務	—	営業収益	1,662

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	862,415	借入金等	671,990
その他	46,798	出資預り金等	210,218
		その他	27,005
合計	909,213	合計	909,213

- (注) 1. 当第2四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184,690百万円、投資有価証券22,513百万円であります。
 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2四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。

当第2四半期連結累計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日）

当第2四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抛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22年9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2四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2四半期連結 会計期間末残高 (百万円)	主な損益（注3） (平成22年4月1日～平成22年9月30日)	
		項目	金額（百万円）
匿名組合出資金等（注）2	192,451	営業収益	33,728
		営業原価（注）4	2,190
マネジメント業務	—	営業収益	1,500

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	751,256	借入金等	570,917
その他	40,601	出資預り金等	197,150
		その他	23,791
合計	791,857	合計	791,857

- (注) 1. 当第2四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（37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162,820百万円、投資有価証券29,631百万円であります。
 3. (注) 1. 記載の37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2四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。

(重要な後発事象)

当第2四半期連結会計期間
(自 平成22年7月1日
至 平成22年9月30日)

平成22年5月26日開催の取締役会の決議（無担保普通社債60,000百万円以下を複数回に分割して発行できる旨の決議）に基づき、以下のように社債を発行している。

(1) 社債の概要

①社債の種類

無担保社債

②発行価額

10,000百万円

③利率

年0.78%

④償還方法

本社債の元金は、平成27年10月28日にその総額を償還いたします。償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げます。本社債の買入消却は、法令その他別途定められる場合を除き、発効日の翌日以降いつでもこれを行うことができるものといたします。

⑤償還期限

平成27年10月28日

(2) 発行の時期

平成22年10月28日

(3) 資金の用途

借入金の返済資金に充当する予定であります。

2 【その他】

平成22年11月5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22年12月6日 |

(注) 平成22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11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2四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年9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9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四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11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 吉村 基 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22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成22年7月1日から平成22年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年9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22年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四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。