

四半期報告書

(第79期第3四半期)

自 平成22年10月1日
至 平成22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	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	14
(7) 議決権の状況	14
2 株価の推移	15
3 役員の状況	15
第5 経理の状況	16
1 四半期連結財務諸表	17
(1) 四半期連結貸借対照表	17
(2) 四半期連結損益計算書	19
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	21
2 その他	35
第二部 提出会社の保証会社等の情報	36

[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23年2月10日
【四半期会計期間】	第79期第3四半期（自平成22年10月1日至平成22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】	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3四半期 連結累計期間	第79期 第3四半期 連結累計期間	第78期 第3四半期 連結会計期間	第79期 第3四半期 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 12月31日	自平成22年 4月1日 至平成22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22年 10月1日 至平成22年 12月31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）	385,028	382,347	123,940	115,444	552,067
経常利益（百万円）	28,585	39,128	2,873	3,161	28,174
四半期（当期）純利益又は 純損失（△）（百万円）	11,002	3,230	△1,462	1,077	11,058
純資産額（百万円）	—	—	229,820	232,179	230,986
総資産額（百万円）	—	—	1,024,351	1,192,162	1,055,364
1株当たり純資産額（円）	—	—	381.81	381.25	382.43
1株当たり四半期（当期）純利益 又は純損失（△）金額（円）	20.71	6.08	△2.75	2.03	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（％）	—	—	19.8	17.0	19.2
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	37,612	△7,184	—	—	72,476
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△18,283	△162,141	—	—	△26,697
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△25,123	163,523	—	—	△30,859
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	—	—	24,604	40,984	46,609
従業員数（人）	—	—	15,784	15,801	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22年12月31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 所有又は 被所有の 割合 (%) (注)	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) T L C タウンシップ(株)	東京都 渋谷区	300	不動産投資 運用等	100.00	—	3	—	—
第一ビルサービス(株)	東京都 品川区	10	建物の保守 清掃等	90.00 (90.00)	—	—	—	—
T L C ゴルフリゾート (株)	東京都 渋谷区	220	ゴルフ場の 経営等	100.00 (50.00)	1	—	—	—

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

当第3四半期連結会計期間において、次の会社が連結子会社ではなくなりました。

田園調布都市開発(株)

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年12月31日現在

従業員数(人)	15,801 (5,485)
---------	----------------

(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22年12月31日現在

従業員数(人)	571 (154)
---------	-----------

(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1,154億円（対前第3四半期連結会計期間△6.9%）、営業利益52億円（同+12.2%）、経常利益32億円（同+10.0%）、四半期純利益11億円と、分譲セグメントにおいて新たに引渡しとなるマンションが減少したことなどから減収ですが、たな卸資産評価損の減少等により増益となりました。

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売上高	3,850	3,823	△27	1,239	1,154	△85	5,521
営業利益	340	447	107	46	52	6	355
経常利益	286	391	105	29	32	3	282
四半期純利益	110	32	△78	△15	11	25	111

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小売セグメントが増収増益、分譲、請負工事、管理受託の3セグメントが減収増益、賃貸、運営の2セグメントでは増収減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3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
合計	3,850	3,823	△27	1,239	1,154	△85	5,521
分譲	660	755	96	257	159	△99	1,188
請負工事	404	410	7	153	144	△9	594
小売	597	576	△21	202	203	2	780
賃貸	1,037	1,006	△31	244	262	17	1,349
管理受託	558	540	△17	187	182	△5	747
運営 ※1	405	413	9	137	140	2	584
仲介 ※2	—	268	—	—	76	—	—
その他 ※2	—	54	—	—	19	—	—
仲介その他 ※2	279	—	—	88	—	—	410
全社・消去	△89	△201	△111	△30	△31	△1	△131

営業利益

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
合計	340	447	107	46	52	6	355
分譲	△72	0	72	△22	△17	5	△146
請負工事	△22	△7	15	△3	0	3	△16
小売	3	15	12	7	10	3	2
賃貸	462	435	△27	74	62	△12	500
管理受託	33	39	6	14	15	1	44
運営 ※1	△9	△8	0	△0	△1	△1	14
仲介 ※2	—	12	—	—	△8	—	—
その他 ※2	—	2	—	—	2	—	—
仲介その他 ※2	△19	—	—	△11	—	—	4
全社・消去	△36	△40	△4	△12	△11	1	△50

① 分譲

当第3四半期連結会計期間の売上高は159億円（対前第3四半期連結会計期間△38.3%）、17億円の営業損失となりました。

新たに引渡しとなるマンションが減少したことなどから減収ですが、たな卸資産評価損の減少等により営業損失幅を縮小しております。

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22億円となっております。（前第3四半期連結累計期間は67億円）

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売上高	660	755	96	257	159	△99	1,188
営業利益	△72	0	72	△22	△17	5	△146

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
マンション	423	618	195	185	106	△80	875
建売住宅	46	65	19	14	31	17	73
別荘	17	10	△8	6	2	△4	35
その他分譲	174	63	△111	52	20	△33	205

② 請負工事

当第3四半期連結会計期間の売上高は144億円（対前第3四半期連結会計期間△5.9%）、40百万円の営業利益となりました。

注文住宅において完工が減少したことなどから減収ですが、費用削減により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3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売上高	404	410	7	153	144	△9	594
営業利益	△22	△7	15	△3	0	3	△16

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
注文住宅	89	102	13	36	27	△9	159
リフォーム	108	115	7	26	35	9	158
造園その他	207	193	△14	92	83	△9	277

③ 小売

当第3四半期連結会計期間の売上高は203億円（対前第3四半期連結会計期間+0.7%）、営業利益10億円（同 +45.9%）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下落幅は徐々に縮小（同△2.8%）、事業再構築と費用削減にも取り組み増益となりました。

なお当第3四半期連結会計期間において、東急ハンズの小型専門店「ハンズ ビー」の西武新宿ペペ店（平成22年10月）、アトレ秋葉原1店（平成22年11月）を新規開業しております。

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売上高	597	576	△21	202	203	2	780
営業利益	3	15	12	7	10	3	2

④ 賃貸

当第3四半期連結会計期間の売上高は262億円（対前第3四半期連結会計期間+7.1%）、営業利益62億円（同△16.2%）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、12月末の空室率（単体）は4.3%、当第3四半期連結会計期間に開業したビル（2物件）を除くと2.4%と低水準を維持しております。

（億円）

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売上高	1,037	1,006	△31	244	262	17	1,349
営業利益	462	435	△27	74	62	△12	500

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
保有	129	146	17	41	52	11	189
借上	87	88	1	31	29	△2	117
S P C	469	393	△76	57	50	△8	562
子会社等	352	379	27	116	131	16	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3四半期末
連結（%）	1.1	2.0	5.1	3.9	4.8
単体（%）	0.9	1.4	4.6	3.0	4.3

⑤ 管理受託

当第3四半期連結会計期間の売上高は182億円（対前第3四半期連結会計期間△2.8%）、営業利益は15億円（同+8.0%）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3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売上高	558	540	△17	187	182	△5	747
営業利益	33	39	6	14	15	1	44

⑥ 運営

当第3四半期連結会計期間の売上高は140億円（対前第3四半期連結会計期間+1.7%）、1億円の営業損失となりました。

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減益となりました。

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売上高	405	413	9	137	140	2	584
営業利益	△9	△8	0	△0	△1	△1	14

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 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
ゴルフ	86 (22)	82 (21)	△4	28 (22)	27 (21)	△1	104 (22)
ハーヴェスト※1	87 (22)	95 (24)	8	28 (22)	31 (24)	3	113 (24)
オアシス※2	102 (32)	107 (32)	5	34 (32)	35 (32)	1	137 (32)
スキー	44 (8)	43 (8)	△1	19 (8)	18 (8)	△1	114 (8)
シニア住宅	25 (7)	31 (10)	6	9 (7)	11 (10)	2	37 (8)
その他	60	55	△5	19	18	△2	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3四半期連結会計期間の売上高は76億円、営業損失は8億円となりました。

売買仲介は回復基調を継続しておりますが、販売受託において新たに引渡しとなるマンションが減少したことから減収となるなど、営業黒字確保にはいたりませんでした。

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売上高	—	268	—	—	76	—	—
営業利益	—	12	—	—	△8	—	—

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	当第3四半期 連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)	比較	前第3四半期 連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	当第3四半期 連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)	比較	前期
売買仲介	—	216	—	—	66	—	—
販売受託	—	33	—	—	5	—	—
その他	—	18	—	—	6	—	—

⑧ その他

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)		連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)		
売上高	—	54	—	—	19	—	—
営業利益	—	2	—	—	2	—	—

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	当第3四半期	比較	前第3四半期	当第3四半期	比較	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	連結累計期間 (22.4.1~22.12.31)		連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	連結会計期間 (22.10.1~22.12.31)		
福利厚生受託	—	34	—	—	11	—	—
その他	—	21	—	—	8	—	—

(参考) 仲介その他

(億円)

	前第3四半期	前第3四半期	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	
売上高	279	88	410
営業利益	△19	△11	4

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期	前第3四半期	前期
	連結累計期間 (21.4.1~21.12.31)	連結会計期間 (21.10.1~21.12.31)	
売買仲介	188	58	269
販売受託	23	8	41
福利厚生受託	26	8	36
その他	42	14	64

(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における現金及び現金同等物の残高は410億円となり、第2四半期連結会計期間末日と比較して61億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、減価償却費38億円、税金等調整前四半期純利益31億円等による資金増加がありましたが、たな卸資産の増加121億円、法人税等の支払43億円等により、33億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、エクイティ投資の戻入34億円等による資金増加の一方、固定資産の取得529億円等から、594億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253億円、長期預り敷金保証金の返還24億円等による資金減少の一方、短期借入金及びコマース・ペーパーの増加485億円、長期借入金347億円の調達等により、688億円の資金増加となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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

なお、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容等（会社法施行規則第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、当社株主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、株主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、株主に当社株主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パブル(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。

なお、平成22年度末の数値目標を①営業利益620億円、②D/Eレシオ2.7倍に変更しております。

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、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。

(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
赤坂東急プラザ	東京都千代田区	賃貸	ホテル・事務所等	5,103	24,996	3,906	177	29,080
グランクレール馬事公苑	東京都世田谷区	運営	シニア住宅	7,799	2,401	1,442	49	3,892

(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
匿名組合デウテロス	心齋橋東急ビル	大阪府大阪市	賃貸	事務所	1,091	6,817	1,552	31	8,401

(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22年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23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)【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10月1日～ 平成22年12月31日	—	533,345,304	—	57,551	—	33,740

(6)【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付等がなく、当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(7)【議決権の状況】

当第3四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22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	10月	11月	12月
最高(円)	408	395	354	329	348	353	392	404	413
最低(円)	352	312	304	300	315	325	331	364	372

(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【役員の状態】

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）及び前第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22年10月1日から平成22年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22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21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び前第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並びに当第3四半期連結会計期間（平成22年10月1日から平成22年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22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22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,478	44,626
受取手形及び売掛金	15,290	14,667
有価証券	6,637	70
商品	7,977	7,556
販売用不動産	92,981	99,001
仕掛販売用不動産	85,540	70,445
未成工事支出金	5,958	2,731
貯蔵品	675	787
その他	49,685	43,977
貸倒引当金	△296	△372
流動資産合計	295,928	283,490
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	317,507	277,905
減価償却累計額	△150,427	△144,116
建物及び構築物(純額)	※2, ※3 167,080	※2, ※3 133,788
土地	※2, ※3 385,479	※2, ※3 281,925
建設仮勘定	15,995	17,404
その他	41,112	39,402
減価償却累計額	△29,659	△28,033
その他(純額)	11,453	11,368
有形固定資産合計	580,008	444,486
無形固定資産		
のれん	933	934
その他	26,319	27,498
無形固定資産合計	27,252	28,433
投資その他の資産		
投資有価証券	44,017	42,477
匿名組合出資金	171,821	181,845
敷金及び保証金	52,994	53,928
その他	21,057	21,614
貸倒引当金	△919	△912
投資その他の資産合計	288,972	298,953
固定資産合計	896,233	771,874
資産合計	1,192,162	1,055,364

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	23,360	43,552
短期借入金	※3 149,448	※3 130,655
コマーシャル・ペーパー	80,000	—
1年内償還予定の社債	21,000	—
未払法人税等	4,685	6,671
引当金	4,158	7,035
その他	84,760	91,066
流動負債合計	367,413	278,981
固定負債		
社債	30,000	41,000
長期借入金	※3 364,518	※3 307,283
長期預り敷金保証金	151,254	146,660
退職給付引当金	16,786	20,459
その他の引当金	903	902
その他	29,105	29,090
固定負債合計	592,568	545,396
負債合計	959,982	824,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,292	39,297
利益剰余金	91,208	89,927
自己株式	△1,175	△1,147
株主資本合計	186,877	185,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	12	44
土地再評価差額金	17,329	19,098
為替換算調整勘定	△1,744	△1,635
評価・換算差額等合計	15,597	17,508
少数株主持分	29,705	27,849
純資産合計	232,179	230,986
負債純資産合計	1,192,162	1,055,364

(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 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)
営業収益	385,028	382,347
営業原価	298,809	287,892
営業総利益	86,219	94,454
販売費及び一般管理費	※1 52,204	※1 49,733
営業利益	34,015	44,721
営業外収益		
受取利息	114	100
受取配当金	338	278
持分法による投資利益	121	79
その他	260	254
営業外収益合計	834	712
営業外費用		
支払利息	5,614	5,733
その他	649	572
営業外費用合計	6,263	6,305
経常利益	28,585	39,128
特別利益		
固定資産売却益	388	3
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	248
特別利益合計	413	1,821
特別損失		
投資有価証券評価損	26	37
減損損失	3,383	※4 29,074
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	671
その他	83	858
特別損失合計	3,494	30,641
税金等調整前四半期純利益	25,504	10,308
法人税等	13,582	4,648
少数株主損益調整前四半期純利益	—	5,659
少数株主利益	919	2,429
四半期純利益	11,002	3,230

【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21年10月1日 至 平成21年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日)
営業収益	※1 123,940	※1 115,444
営業原価	101,867	94,092
営業総利益	22,073	21,351
販売費及び一般管理費	※2 17,434	※2 16,145
営業利益	4,638	5,205
営業外収益		
受取利息	21	19
受取配当金	134	100
持分法による投資利益	30	19
その他	94	90
営業外収益合計	281	229
営業外費用		
支払利息	1,831	2,030
その他	214	243
営業外費用合計	2,046	2,274
経常利益	2,873	3,161
特別利益		
固定資産売却益	2	1
投資有価証券評価損戻入益	—	4
貸倒引当金戻入額	4	—
事業譲渡益	—	18
その他	—	31
特別利益合計	6	56
特別損失		
投資有価証券評価損	26	—
減損損失	1,225	100
その他	12	12
特別損失合計	1,264	113
税金等調整前四半期純利益	1,614	3,104
法人税等	3,092	1,300
少数株主損益調整前四半期純利益	—	1,803
少数株主利益又は少数株主損失 (△)	△15	726
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△1,462	1,077

(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 (自平成22年4月1日 至平成22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	25,504	10,308
減価償却費	9,754	10,747
減損損失	3,383	29,074
のれん償却額	311	382
負ののれん発生益	—	△887
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△111	△68
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1,099	△3,105
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△3,043	△3,064
受取利息及び受取配当金	△452	△379
支払利息	5,614	5,733
持分法による投資損益 (△は益)	△121	△79
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	31	36
たな卸資産評価損	7,469	2,267
固定資産売却損益 (△は益)	△364	5
固定資産除却損	294	239
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,023	152
たな卸資産の増減額 (△は増加)	7,503	△28,364
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,827	△20,289
その他	△5,133	7,170
小計	46,888	9,878
利息及び配当金の受取額	583	477
利息の支払額	△5,146	△5,263
法人税等の支払額	△4,712	△12,277
営業活動によるキャッシュ・フロー	37,612	△7,184
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	△53
定期預金の払戻による収入	—	10
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△9,085	△3,481
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	884	697
子会社株式の取得による支出	△0	△49
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	△211
敷金及び保証金の差入による支出	△1,756	△4,293
敷金及び保証金の回収による収入	4,483	5,290
固定資産の取得による支出	△25,460	△162,365
固定資産の売却による収入	7,743	1,358
匿名組合出資金の払込による支出	△3,955	△17,577
匿名組合出資金の払戻による収入	8,990	18,084
貸付けによる支出	△204	△1,035
貸付金の回収による収入	20	598
関係会社株式の売却による収入	14	18
その他	135	868
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,283	△162,141

(単位：百万円)

	前第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 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金及び商業・ペーパーの増減額 (△は減少)	△43,681	84,120
長期借入れによる収入	56,030	134,996
長期借入金の返済による支出	△29,810	△65,170
長期預り敷金保証金の返還による支出	△13,481	△8,385
長期預り敷金保証金の受入による収入	10,060	12,839
社債の発行による収入	1,000	10,000
自己株式の取得による支出	△27	△32
配当金の支払額	△3,984	△3,718
少数株主への配当金の支払額	△651	△679
その他	△577	△445
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,123	163,523
現金及び現金同等物に係る換算差額	60	△6
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,733	△5,809
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 24,604	※1 40,984

【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】

	<p style="text-align: center;">当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)</p>
<p>1. 連結の範囲に関する事項の変更</p>	<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、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、当第3四半期連結会計期間より、TLCタウンシップ㈱及びTLCゴルフリゾート㈱は新たに設立したため、第一ビルサービス㈱は株式を取得したため、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、当第3四半期連結会計期間において、田園調布都市開発㈱は清算したため、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 68社</p>
<p>2. 会計処理基準に関する事項の変更</p>	<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3四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益はそれぞれ56百万円、税金等調整前四半期純利益は727百万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」(企業会計基準第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3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31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3四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3四半期連結会計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31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3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)
1. 税金費用の計算	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。 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3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31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;">19,124百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">675百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">281百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">194百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,276百万円</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;">156,628百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">39,258百万円</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;">70,803百万円</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;">105,806百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">22,135百万円</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	19,124百万円	つなぎ融資利用者	675百万円	会員権ローン利用者	281百万円	従業員住宅借入金利用者	194百万円		20,276百万円	土地	156,628百万円	建物及び構築物	39,258百万円	1年内返済予定の長期借入金	10,134百万円	長期借入金	70,803百万円	土地	105,806百万円	建物及び構築物	22,135百万円	<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	19,124百万円																																														
つなぎ融資利用者	675百万円																																														
会員権ローン利用者	281百万円																																														
従業員住宅借入金利用者	194百万円																																														
	20,276百万円																																														
土地	156,628百万円																																														
建物及び構築物	39,258百万円																																														
1年内返済予定の長期借入金	10,134百万円																																														
長期借入金	70,803百万円																																														
土地	105,806百万円																																														
建物及び構築物	22,135百万円																																														
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 (自 平成22年4月1日 至 平成22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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">11,720百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">5,997百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">8,159百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">872百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,027百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">187百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">97百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black;"></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							<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: 60%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">11,789百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">5,830百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">7,334百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">877百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,050百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">124百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 負ののれん発生益は、当第3四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. 東急リハビリ(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3四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3四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、第3四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15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(29,074百万円)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: 25%;">主な用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 30%;">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>兵庫県 宝塚市 他</td> <td style="text-align: center;">117</td> </tr> </tbody> </table>	給料・手当・賞与	11,789百万円	販売宣伝費	5,830百万円	賃借料	7,334百万円	賞与引当金繰入額	877百万円	退職給付費用	1,050百万円	貸倒引当金繰入額	50百万円	役員賞与引当金繰入額	124百万円	役員退職慰労引当金繰入額	3百万円	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	兵庫県 宝塚市 他	117
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	11,789百万円																																																					
販売宣伝費	5,830百万円																																																					
賃借料	7,334百万円																																																					
賞与引当金繰入額	877百万円																																																					
退職給付費用	1,050百万円																																																					
貸倒引当金繰入額	50百万円																																																					
役員賞与引当金繰入額	124百万円																																																					
役員退職慰労引当金繰入額	3百万円																																																					
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	兵庫県 宝塚市 他	117																																																		

前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成22年10月1日 至 平成22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>※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;">4,913百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">2,405百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">2,680百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">872百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">329百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">32百万円</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	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	<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>※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;">5,024百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">1,655百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">2,478百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">877百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">323百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">41百万円</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>	給料・手当・賞与	5,024百万円	販売宣伝費	1,655百万円	賃借料	2,478百万円	賞与引当金繰入額	877百万円	退職給付費用	323百万円	役員賞与引当金繰入額	41百万円	役員退職慰労引当金繰入額	1百万円
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																														
給料・手当・賞与	5,024百万円																														
販売宣伝費	1,655百万円																														
賃借料	2,478百万円																														
賞与引当金繰入額	877百万円																														
退職給付費用	323百万円																														
役員賞与引当金繰入額	41百万円																														
役員退職慰労引当金繰入額	1百万円																														

(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 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)																						
<p>※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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">24,803百万円</td> </tr> <tr> <td>預金期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△79百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金勘定に含まれる当座貸越</td> <td style="text-align: right;">△200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,604百万円</td> </tr> </table>	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	現金及び現金同等物	24,604百万円	<p>※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12月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">31,478百万円</td> </tr> <tr> <td>預金期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△129百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">6,637百万円</td> </tr> <tr> <td>短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">3,197百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金勘定に含まれる当座貸越</td> <td style="text-align: right;">△200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,984百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	31,478百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	△129百万円	有価証券勘定	6,637百万円	短期貸付金	3,197百万円	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	40,984百万円
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																						
現金及び現金同等物	24,604百万円																						
現金及び預金勘定	31,478百万円																						
預金期間が3か月を超える定期預金	△129百万円																						
有価証券勘定	6,637百万円																						
短期貸付金	3,197百万円																						
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	40,984百万円																						

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成22年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22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 2,259千株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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。

(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

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。

(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・財務部門等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 1,263百万円

前第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】

前第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）及び前第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）

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）及び前第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）

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3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)及び当第3四半期連結会計期間(自平成22年10月1日 至平成22年12月31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3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至平成22年12月31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	65,653	37,956	57,471	99,053	50,566	41,209	25,346	5,090	—	382,347
セグメント間の内部売上高又は振替高	9,891	3,089	128	1,592	3,482	132	1,410	334	(20,060)	—
計	75,545	41,046	57,599	100,645	54,048	41,341	26,756	5,425	(20,060)	382,347
セグメント利益(△損失)	18	△700	1,476	43,514	3,852	△845	1,207	193	(3,995)	44,721

当第3四半期連結会計期間（自平成22年10月1日 至平成22年12月31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	15,694	13,620	20,295	25,739	17,046	13,894	7,321	1,831	—	115,444
セグメント間の内部 売上高又は振替高	192	817	28	415	1,166	61	318	96	(3,097)	—
計	15,887	14,437	20,324	26,154	18,212	13,955	7,640	1,927	(3,097)	115,444
セグメント利益 (△損失)	△1,681	40	1,044	6,156	1,506	△106	△760	150	(1,143)	5,205

(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3四半期連結累計期間	当第3四半期連結会計期間
セグメント間取引消去	△361	22
全社費用 ※	△3,634	△1,165
合計	△3,995	△1,143

※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3四半期連結会計期間（自平成22年10月1日 至平成22年12月31日）

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(貸貸等不動産関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成22年12月31日)

貸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 390,414百万円

四半期連結貸借対照表計上額 338,232百万円

(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22年12月31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 381.25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 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
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。	1株当たり四半期純利益金額 6.08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 (自平成22年4月1日 至平成22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)	11,002	3,230
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)	11,002	3,230
期中平均株式数(千株)	531,235	531,149

前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)
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。	1株当たり四半期純利益金額 2.03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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31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)	△1,462	1,077
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)	△1,462	1,077
期中平均株式数(千株)	531,216	531,129

(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す。
 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3四半期連結累計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22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22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22年4月1日～平成22年12月31日)	
		項目	金額（百万円）
匿名組合出資金等（注）2	195,864	営業収益	36,963
		営業原価（注）4	3,826
マネジメント業務	—	営業収益	2,130

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	711,643	借入金等	534,287
その他	38,130	出資預り金等	196,107
		その他	19,379
合計	749,773	合計	749,773

- (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（36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165,717百万円、投資有価証券30,147百万円であります。
 3. (注) 1. 記載の36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36社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社（1社）は合算しておりません。

2 【その他】

平成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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成23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 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3四半期連結会計期間（平成22年10月1日から平成22年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22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22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。