

四半期報告書

(第80期第2四半期)

自 平成23年7月1日

至 平成23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
第2 事業の状況	2
1 事業等のリスク	2
2 経営上の重要な契約等	2
3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
第3 提出会社の状況	12
1 株式等の状況	12
(1) 株式の総数等	12
(2) 新株予約権等の状況	12
(3) 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	12
(4) ライツプランの内容	12
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	12
(6) 大株主の状況	13
(7) 議決権の状況	15
2 役員等の状況	15
第4 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及び四半期連結包括利益計算書	19
四半期連結損益計算書	19
四半期連結包括利益計算書	20
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	21
2 その他	30
第二部 提出会社の保証会社等の情報	31

[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11月11日
【四半期会計期間】	第80期第2四半期（自 平成23年7月1日 至 平成23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】	執行役員財務統括部統括部長 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】	執行役員財務統括部統括部長 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79期 第2四半期 連結累計期間	第80期 第2四半期 連結累計期間	第79期
会計期間	自平成22年 4月1日 至平成22年 9月30日	自平成23年 4月1日 至平成23年 9月30日	自平成22年 4月1日 至平成23年 3月31日
営業収益（百万円）	267,673	241,027	571,443
経常利益（百万円）	35,965	8,738	54,916
四半期（当期）純利益（百万円）	2,152	24,811	11,597
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	3,176	26,076	12,951
純資産額（百万円）	231,808	264,210	239,828
総資産額（百万円）	1,117,656	1,718,054	1,161,419
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	4.05	46.72	21.84
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	—	—	—
自己資本比率（％）	18.1	13.5	18.0
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△3,876	△6,804	66,178
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△102,740	△3,321	△146,178
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	94,705	900	78,990
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	34,892	54,003	43,963

回次	第79期 第2四半期 連結会計期間	第80期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自平成22年 7月1日 至平成22年 9月30日	自平成23年 7月1日 至平成23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 （△）（円）	△0.20	5.51

- （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。
4. 第79期第2四半期連結累計期間の四半期包括利益の算定にあたり、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第25号 平成22年6月30日）を適用し、遡及処理しております。

2【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、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、当社はこれまで特別目的会社を利用した不動産投資（匿名組合出資等）を実施してまいりましたが、経営環境の変化により、匿名組合等が保有している資産のうち、長期にわたり関与すべき資産について、経営戦略を転換することといたしました。これにより実質支配することとなる匿名組合等については、第1四半期連結会計期間より、連結の範囲に含めることとなり、賃貸セグメントにおいて、子会社が29社（特定子会社8社を含む）増加いたしました。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、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。

2【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態、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、当四半期連結会計期間の末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2四半期連結累計期間の業績は、売上高2,410億円（対前第2四半期△10.0%）、営業利益166億円（同△58.0%）、経常利益87億円（同△75.7%）と、前年同期においてSPCを通じたビル売却による配当があったことや分譲マンションの売上減等により減収減益となりました。

一方、匿名組合等の連結にあたり、負ののれん発生益483億円を特別利益に、減損損失264億円を特別損失に計上したことから、四半期純利益は248億円（同+1,052.4%）と、大幅な増益となりました。

四半期別売上高・営業利益（累計）

（億円）

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	比較	前期
売上高	2,677	2,410	△266	5,714
営業利益	395	166	△229	625
経常利益	360	87	△272	549
四半期純利益	22	248	227	116
有利子負債	5,772	10,765	4,993	5,598

セグメント別では、小売、管理受託、運営の3セグメントで増益、分譲、請負工事、賃貸、仲介の4セグメントでは減益となっております（対前第2四半期）。

売上高

(億円)

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
合計	2,677	2,410	△266	5,714
分譲	597	328	△268	1,427
請負工事	266	273	7	616
小売	373	427	54	756
賃貸	753	615	△137	1,401
管理受託	358	370	12	729
運営	274	267	△7	579
仲介	191	176	△15	379
その他	35	36	1	75
全社・消去	△170	△82	87	△247

営業利益

(億円)

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
合計	395	166	△229	625
分譲	17	△4	△21	△16
請負工事	△7	△9	△2	0
小売	4	8	4	8
賃貸	374	181	△192	597
管理受託	23	24	0	51
運営	△7	△7	1	9
仲介	20	1	△18	30
その他	0	△2	△2	2
全社・消去	△29	△26	2	△56

① 分譲

売上高は328億円（対前第2四半期△45.0%）、4億円の営業損失となりました。

当期は、「ブランズ南雪谷」（東京都大田区）や「ブランズ千里桃山台」（大阪府吹田市）等を計上いたしましたが、前年同期において、大型のタワーマンションである「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」（東京都世田谷区）等が計上されていたため、分譲マンションの計上戸数減等から減収減益となっております。

なお、販売については引き続き好調に推移し、完成在庫も低水準を維持しております。また、賃貸住宅の一棟売りを除くマンションの通期売上予想に対する契約済み割合は、期首の33%から76%（対前第2四半期末+2%）となりました（単体）。

（億円）

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	比較	前期
売上高	597	328	△268	1,427
営業利益	17	△4	△21	△16

売上高内訳

（消去前・億円）

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	比較	前期
マンション	512	237	△276	1,094
建売住宅	34	24	△10	98
別荘	7	16	8	47
その他分譲	43	52	9	188

② 請負工事

売上高は273億円（対前第2四半期+2.5%）、9億円の営業損失となりました。

注文住宅やリフォームの完工高増加により増収となり、受注実績についても、注文住宅やリフォームにおける建替代替商品の受注が順調に拡大しており、回復基調を継続しております。

なお、(株)東急コミュニティーにおける地方支店工事業執行体制の変更により、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 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	比較	前期
売上高	266	273	7	616
営業利益	△7	△9	△2	0

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	比較	前期
注文住宅	75	76	1	166
リフォーム	80	81	1	164
造園その他	111	115	5	286

③ 小売

売上高は427億円（対前第2四半期+14.6%）、営業利益は8億円（同+82.5%）となりました。

（株）東急ハンズにおいて、防災用品や暑さ対策用品等を中心に販売が好調に推移し、既存店18店舗の売上は微減収（同△0.4%）に止まりました。新店開業もあり、増収増益となっております。

新規店舗は、平成23年3月に「東急ハンズ博多店」、4月に「東急ハンズ梅田店」「東急ハンズあべのキューズモール店」を開業、小型店「ハンズビー」も当期に3店開業するなど、着実な事業拡大に努めております。

（億円）

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
売上高	373	427	54	756
営業利益	4	8	4	8

④ 賃貸

売上高は615億円（対前第2四半期△18.3%）、営業利益は181億円（同△51.4%）となりました。

第1四半期連結会計期間より、匿名組合等29社を連結子会社といたしました。従来、匿名組合等からの配当を売上高に計上しておりましたが、連結により賃貸収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上したことによる増収増益がある一方で、前年同期においてSPCを通じたビル売却による配当244億円が計上されていたこと等により、セグメントとしては減収減益となっております。

空室率（オフィスビル・商業施設）は、4月に満室開業となった「あべのマーケットパークキューズモール」等により、3.3%と前期末に比べ改善し、低水準を維持しております（単体）。

（億円）

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
売上高	753	615	△137	1,401
営業利益	374	181	△192	597

売上高内訳 ※1

（億円）

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
保有 ※2	—	322	—	—
借上等 ※3	—	62	—	—
子会社等 ※4	—	232	—	—

※1 匿名組合等の連結により、売上高内訳の記載方法を変更いたしました。

※2 保有は単体及び連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設等

※3 借上等は単体における借上及び非連結の匿名組合等事業等

※4 子会社等は連結した匿名組合等を除くその他の子会社等

空室率（オフィス・商業）

	20年3月期末	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末	当第2四半期末
連結 (%)	2.0	5.1	3.9	4.1	3.7
単体 (%)	1.4	4.6	3.0	3.7	3.3

⑤ 管理受託

売上高は370億円（対前第2四半期+3.4%）、営業利益は24億円（同+1.7%）となりました。

マンション管理ストックの拡大に加え、ビル管理における大型物件の管理開始や受注増により増収となりました。また、㈱東急コミュニティーにおいては、顧客とのリレーション強化に向け、節電や防災用品の提案等、サービス充実に注力しております。

(億円)

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	比較	前期
売上高	358	370	12	729
営業利益	23	24	0	51

⑥ 運営

売上高は267億円（対前第2四半期△2.6%）、7億円の営業損失となりました。

シニア住宅において、前期に開業した「グランクレール成城」「グランクレール馬事公苑」の稼働により増収となる一方、ゴルフ場、会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブ及びスキー場においては、東日本大震災の影響により来場者数が減少したこと等から減収となりましたが、東日本大震災の影響に対応するため、費用削減等に努めた結果、微増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	比較	前期
売上高	274	267	△7	579
営業利益	△7	△7	1	9

売上高内訳 ()内は期末施設数

(億円)

	前第2四半期 (22.4.1~22.9.30)	当第2四半期 (23.4.1~23.9.30)	比較	前期
ゴルフ	55 (21)	52 (21)	△3	97 (21)
ハーヴェスト	64 (24)	61 (24)	△3	120 (24) (会員制リゾートクラブ)
オアシス	72 (32)	71 (31)	△1	141 (31) (フィットネスクラブ)
スキー	25 (8)	21 (8)	△4	103 (8)
シニア住宅	20 (9)	25 (10)	5	47 (10)
その他	38	37	△0	70

⑦ 仲介

売上高は176億円（対前第2四半期△7.7%）、営業利益は1億円（同△92.6%）となりました。

販売受託において、前年同期に「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」（東京都世田谷区）等、大型のマンションの引渡があったことから減収減益となりました。売買仲介は、ホールセール部門において、大型案件への取り組みを強化したことから成約価格が上昇したものの、リテール部門において、景気の先行き不透明感等による購入者の慎重なスタンスが継続し、取引件数が減少いたしました。

（億円）

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
売上高	191	176	△15	379
営業利益	20	1	△18	30

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
売買仲介	151	151	△0	304
販売受託	28	13	△15	50
その他	12	13	1	25

⑧ その他

（億円）

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
売上高	35	36	1	75
営業利益	0	△2	△2	2

売上高内訳

（億円）

	前第2四半期 (22. 4. 1~22. 9. 30)	当第2四半期 (23. 4. 1~23. 9. 30)	比較	前期
福利厚生受託	22	24	1	46
その他	13	12	△1	28

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末日における現金及び現金同等物の残高は540億円となり、前期末と比較して100億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、税金等調整前四半期純利益284億円、減損損失267億円、減価償却費107億円等による資金増加がありましたが、負ののれん発生益483億円、たな卸資産の増加194億円、仕入債務の減少130億円等により、68億円の資金減少となりました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、固定資産の売却71億円等による資金増加の一方、固定資産の取得176億円等から、33億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811億円、社債の償還100億円等による資金減少の一方、長期借入金817億円、社債の発行100億円の調達等により、9億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2四半期連結累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、当社企業グループでは、平成23年11月に3ヵ年の新中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を策定いたしました。

新たな計画では、当社グループのあるべき姿として、「お客様」を中心に据え、グループ連携によるバリューチェーンの強化を図り、幅広い事業領域を活かして、ワンストップで、お客様に必要とされる事業価値を創造してまいります。お客様のニーズを的確に掴み、激変する事業環境に柔軟に対応しながら、幅広いグループリソースや事業スキームを活用し、先進的な環境対応等、独自性のある都市開発へ展開、関与してまいります。またREIT・ファンド運用や管理・受託等を通じて関与する資産を積み増すことで、収益獲得機会の拡大を図ります。

平成25年度の※数値目標につきましては、①連結営業利益600億円の達成、②Dレシオ3.9倍以下、の2点を掲げました。新たな計画を将来のあるべき姿に向けた基盤整備期間と位置づけ、重点戦略を確実に実行することで目標を達成してまいります。

これらを達成するための重点戦略として、「財務基盤及びグループ経営基盤の強化」「REIT（ファンド）事業の展開」「事業環境の変化を見据えたコア事業の変革・強化」「将来に向けた新たな事業展開」を推進いたします。

①財務基盤及びグループ経営基盤の強化

- ア.資産ポートフォリオの適正化
- イ.グループ一体化による経営基盤の強化

②REIT（ファンド）事業の展開

- ア.REIT事業の活用による「循環型再投資モデル」の進化
 - ・REITとの有機的連携により関与資産を拡大
 - ・当社がパイプライン機能を担い物件供給、グループによる関連収益の最大化

③事業環境の変化を見据えたコア事業の変革・強化

- ア.分譲事業
 - ・製造、販売、管理の連携強化による顧客ニーズを反映した事業推進
 - ・供給戸数増による安定的な利益計上を実現
- イ.賃貸事業
 - ・グループ各社の連携強化による、開発～運営トータルでの事業拡大
 - ・REITを軸とした循環型再投資モデルの進化
- ウ.施設運営事業
 - ・グループ連携での運営力強化による顧客満足度の向上

④将来に向けた新たな事業展開

- ア.海外事業
- イ.グループリソースを活用した新たなビジネスモデル創出

※会計基準の変更等により、見直すことがあります。

また、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の概要

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、下記の当社グループ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ると考えております。また、この取組みは、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、当社社員の地位の維持を目的とするものでもありません。

ア. 当社グループの企業価値の源泉

総合生活産業グループとしての強固なバリューチェーン

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

結果として、当社グループは、㈱東急コミュニティーや東急リパブル㈱といった上場企業をはじめ、㈱東急ハンズや㈱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、現在では、総従業員数約1万5千人を擁する総合不動産企業グループにまで成長を遂げてまいりました。

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

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

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

お客様との長期的かつ良好な信頼関係

不動産業を総合生活産業と位置づけている当社グループでは、中核事業の一つである住宅事業において、住まいづくりに始まり、入居後の管理やリフォームといった資産価値の維持更新、さらには仲介といった住み替

えのお手伝いなど、グループをあげてお客様の快適かつ上質な暮らしのサポートをしてまいりました。

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

事業活動を支える「東急」ブランド

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

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

イ. 中期経営計画及び今後の展開

当社では、平成23年11月に3ヵ年の新中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を策定し、上記（3）「事業上及び財務上の対処すべき課題」に記載の取組みをおこなっております。

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79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の内容の概要

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23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28日開催の第79回定時株主総会において、株主の皆様より承認、可決されました（なお、本プランは、平成20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、可決された当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の有効期間満了に伴い、内容を修正のうえ更新したものです。）。

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著しく害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23年5月26日付プレスリリース「当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の更新に関するお知らせ」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、大量買付者が大量買付け行為を行うにあたり、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、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、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、独立委員会を設置することとします。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、当社取締役会が選任するものとします。

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はないこと及びその理由

当社取締役会は、本プランが、下記の理由により、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。

- ア. 買収防衛策に関する指針（経済産業省及び法務省が平成17年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための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
- イ. 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更新されていること
- ウ. 株主意思を重視するものであること
- エ. 独立性の高い社外者(独立委員会)の判断の重視
- オ. 対抗措置発動に係る合理的な客観的要件の設定
- カ. 独立した地位にある第三者の助言の取得
- キ. 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。

(5) 主要な設備

当第2四半期連結累計期間において、実質支配することになる匿名組合等について連結子会社としたことから、主要な設備として、当該匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設等29物件、7,413億円が増加しております。

第3【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23年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成23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23年7月1日～ 平成23年9月30日	—	533,345,304	—	57,551	—	33,740

(6) 【大株主の状況】

平成23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	35,672	6.69
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	25,622	4.80
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)	17,509	3.28
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)	14,268	2.68
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	11,154	2.09
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	11,104	2.08
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	9,146	1.72
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA 東京都中央区日本橋三丁目11番1号	7,683	1.44
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	7,184	1.35
計	—	227,723	42.70

(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)、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. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社から提出された平成23年4月7日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成23年4月1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。

下記の中央三井信託銀行株式会社の保有株式数17,509千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 (%)
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	16,897	3.17
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	11,126	2.09
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
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	12,456	2.34
計	—	57,988	10.87

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23年4月18日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成23年4月11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	13,660	2.56
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	2,210	0.41
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	1,225	0.23
計	—	21,635	4.06

4. 株式会社みずほコーポレート銀行から提出された平成23年4月22日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成23年4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	1,918	0.36
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	24,183	4.53
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	1,683	0.32
計	—	29,949	5.62

(7) 【議決権の状況】

①【発行済株式】

平成23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 2,336,000	—	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 527,919,000	527,919	同上
単元未満株式	普通株式 3,090,304	—	同上
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,919	—

(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23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	2,298,000	—	2,298,000	0.43
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	—	2,336,000	—	2,336,000	0.44

(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【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期累計期間における、役員の異動はありません。

第4【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）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、第2四半期連結会計期間（平成23年7月1日から平成23年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,376	51,519
受取手形及び売掛金	15,340	13,797
有価証券	2,080	1,580
商品	7,912	8,644
販売用不動産	80,477	82,357
仕掛販売用不動産	71,495	86,809
未成工事支出金	3,682	4,745
貯蔵品	779	638
その他	51,281	38,930
貸倒引当金	△534	△533
流動資産合計	274,892	288,487
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	301,109	411,732
減価償却累計額	△137,284	△159,077
建物及び構築物（純額）	163,824	252,655
土地	373,074	1,023,037
建設仮勘定	20,334	6,331
その他	40,964	46,432
減価償却累計額	△27,529	△29,218
その他（純額）	13,435	17,213
有形固定資産合計	570,669	1,299,237
無形固定資産		
のれん	889	800
その他	25,989	26,841
無形固定資産合計	26,878	27,642
投資その他の資産		
投資有価証券	48,843	18,409
匿名組合出資金	166,167	9,120
敷金及び保証金	53,159	52,716
その他	21,709	23,389
貸倒引当金	△901	△948
投資その他の資産合計	288,979	102,687
固定資産合計	886,526	1,429,566
資産合計	1,161,419	1,718,054

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,491	24,467
短期借入金	158,567	480,497
コマーシャル・ペーパー	—	3,000
1年内償還予定の社債	20,000	22,000
未払法人税等	4,093	3,089
引当金	7,184	7,283
その他	105,916	93,458
流動負債合計	333,253	633,795
固定負債		
社債	30,000	33,000
長期借入金	351,223	537,999
長期預り敷金保証金	151,768	158,733
退職給付引当金	16,809	17,222
その他の引当金	814	739
その他	37,720	72,353
固定負債合計	588,337	820,048
負債合計	921,590	1,453,843
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,292	39,291
利益剰余金	101,455	124,672
自己株式	△1,186	△1,189
株主資本合計	197,113	220,326
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△396	△492
繰延ヘッジ損益	—	55
土地再評価差額金	13,720	13,478
為替換算調整勘定	△1,799	△1,773
その他の包括利益累計額合計	11,525	11,268
少数株主持分	31,189	32,616
純資産合計	239,828	264,210
負債純資産合計	1,161,419	1,718,054

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【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 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
営業収益	267,673	241,027
営業原価	194,570	189,942
営業総利益	73,103	51,084
販売費及び一般管理費	※1 33,589	※1 34,481
営業利益	39,514	16,602
営業外収益		
受取利息	80	128
受取配当金	178	223
持分法による投資利益	59	223
その他	164	167
営業外収益合計	483	743
営業外費用		
支払利息	3,702	7,829
その他	329	777
営業外費用合計	4,031	8,607
経常利益	35,965	8,738
特別利益		
負ののれん発生益	※2 887	※2 48,286
退職給付制度改定益	※3 682	—
その他	201	194
特別利益合計	1,770	48,481
特別損失		
減損損失	※4 28,973	※4 26,702
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	671	—
その他	888	2,132
特別損失合計	30,532	28,834
税金等調整前四半期純利益	7,203	28,384
法人税等	3,348	2,308
少数株主損益調整前四半期純利益	3,855	26,076
少数株主利益	1,702	1,265
四半期純利益	2,152	24,811

【四半期連結包括利益計算書】
【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 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	3,855	26,076
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△650	△81
繰延ヘッジ損益	—	55
為替換算調整勘定	△28	26
その他の包括利益合計	△679	△0
四半期包括利益	3,176	26,076
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,485	24,796
少数株主に係る四半期包括利益	1,690	1,280

(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 (自 平成23年4月1日 至 平成23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	7,203	28,384
減価償却費	6,996	10,702
減損損失	28,973	26,702
のれん償却額	224	88
負ののれん発生益	△887	△48,286
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△18	46
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△3,511	460
その他の引当金の増減額 (△は減少)	160	47
受取利息及び受取配当金	△259	△352
支払利息	3,702	7,829
持分法による投資損益 (△は益)	△59	△223
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	41	93
たな卸資産評価損	1,444	2,339
固定資産除却損	158	113
売上債権の増減額 (△は増加)	3,455	1,740
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△16,293	△19,414
仕入債務の増減額 (△は減少)	△19,698	△13,023
その他	△4,198	1,692
小計	7,433	△1,058
利息及び配当金の受取額	357	364
利息の支払額	△3,704	△7,804
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△7,962	1,693
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,876	△6,804
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	△52	△73
定期預金の払戻による収入	10	70
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△2,391	△1,572
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	631	2,172
関係会社出資持分の売却による収入	—	6,289
敷金及び保証金の差入による支出	△3,940	△2,993
敷金及び保証金の回収による収入	4,657	2,457
固定資産の取得による支出	△109,491	△17,561
固定資産の売却による収入	496	7,071
匿名組合出資金の払込による支出	△6,842	△545
匿名組合出資金の払戻による収入	14,730	598
貸付けによる支出	△745	△4,666
貸付金の回収による収入	294	3,599
関係会社株式の売却による収入	18	107
工事負担金等受入による収入	—	1,973
その他	△114	△250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△102,740	△3,321

(単位：百万円)

	前第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 (自 平成23年4月1日 至 平成23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)	35,598	3,596
長期借入れによる収入	100,312	81,744
長期借入金の返済による支出	△39,866	△81,060
長期預り敷金保証金の返還による支出	△5,950	△7,293
長期預り敷金保証金の受入による収入	7,260	6,903
社債の発行による収入	—	10,000
社債の償還による支出	—	△10,000
自己株式の取得による支出	△6	△5
配当金の支払額	△1,859	△1,858
少数株主への配当金の支払額	△485	△732
その他	△298	△394
財務活動によるキャッシュ・フロー	94,705	900
現金及び現金同等物に係る換算差額	11	22
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△11,901	△9,202
現金及び現金同等物の期首残高	46,609	43,963
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	183	19,242
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 34,892	※1 54,003

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

当第2四半期連結累計期間
(自 平成23年4月1日
至 平成23年9月30日)

(1) 連結の範囲の重要な変更

①匿名組合等の連結について

当社はこれまで賃貸業において、特別目的会社を利用した不動産投資（匿名組合出資等）を実施してまいりましたが、経営環境の変化により、匿名組合等が保有している資産のうち、長期にわたり関与すべき資産について、経営戦略を転換することといたしました。

これにより実質支配することになる匿名組合等については、第1四半期連結会計期間より連結子会社とし、当該匿名組合等が保有する資産について、固定資産として保有することといたしました。

②対象の子会社（匿名組合等）

第1四半期連結会計期間より、特定子会社に該当する以下の8社を含む29社を連結子会社といたしました。

合同会社スピードハウスを営業者とする匿名組合

合同会社タイムズスクエアを営業者とする匿名組合

合同会社クィーンを営業者とする匿名組合

有限会社カスミガセキ・インベストメントを営業者とする匿名組合

合同会社アルカディアエイチティーを営業者とする匿名組合

有限会社ピクシスを営業者とする匿名組合

有限会社レギーナを営業者とする匿名組合

有限会社チェントロを営業者とする匿名組合

③変更による影響

ア) 四半期連結貸借対照表における影響

上記連結にあたり、資産578,937百万円、有利子負債508,349百万円が増加いたしました。

イ) 四半期連結損益計算書における影響

従来、匿名組合等からの配当を当社の営業収益として計上してまいりましたが、当第2四半期連結累計期間より、固定資産として賃貸収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上することから、営業収益5,161百万円、営業利益4,806百万円が増加いたしました。なお、経常利益への影響は軽微であります。

さらに、上記連結にあたり、当第2四半期連結累計期間において、特別利益「負ののれん発生益」48,286百万円及び特別損失「減損損失」26,372百万円が発生することから、税金等調整前四半期純利益が21,913百万円増加いたしました。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間より、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社は株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。

【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23年4月1日 至 平成23年9月30日)
1. 税金費用の計算	税金費用については、当第2四半期連結累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。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

【追加情報】

当第2四半期連結累計期間
 (自 平成23年4月1日
 至 平成23年9月30日)

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)																				
<p>1. 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">18,304百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">1,283百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">272百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">177百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,036百万円</td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	18,304百万円	つなぎ融資利用者	1,283百万円	会員権ローン利用者	272百万円	従業員住宅借入金利用者	177百万円		20,036百万円	<p>1. 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">16,443百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">548百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">270百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">143百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,406百万円</td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	16,443百万円	つなぎ融資利用者	548百万円	会員権ローン利用者	270百万円	従業員住宅借入金利用者	143百万円		17,406百万円
東急ホームローン利用者	18,304百万円																				
つなぎ融資利用者	1,283百万円																				
会員権ローン利用者	272百万円																				
従業員住宅借入金利用者	177百万円																				
	20,036百万円																				
東急ホームローン利用者	16,443百万円																				
つなぎ融資利用者	548百万円																				
会員権ローン利用者	270百万円																				
従業員住宅借入金利用者	143百万円																				
	17,406百万円																				

(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 (自 平成23年4月1日 至 平成23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;">6,765百万円</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㈱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 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>	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	<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;">6,684百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">3,357百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">5,002百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,956百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">698百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">82百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7百万円</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、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた負ののれんについて一括償却したものであります。</p> <p>3. _____</p> <p>※4. 減損損失 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減損の兆候が生じている資産グループのうち減損損失を認識すべき資産グループ及び売却又は除却を予定しているグループ11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(26,702百万円)として特別損失に計上いたしました。</p>	給料・手当・賞与	6,684百万円	販売宣伝費	3,357百万円	賃借料	5,002百万円	賞与引当金繰入額	1,956百万円	退職給付費用	698百万円	貸倒引当金繰入額	41百万円	役員賞与引当金繰入額	82百万円	役員退職慰労引当金繰入額	7百万円
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																																
給料・手当・賞与	6,684百万円																																
販売宣伝費	3,357百万円																																
賃借料	5,002百万円																																
賞与引当金繰入額	1,956百万円																																
退職給付費用	698百万円																																
貸倒引当金繰入額	41百万円																																
役員賞与引当金繰入額	82百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	7百万円																																

前第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 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)				
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。					また、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。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額又は売却可能価額により評価しております。 なお、第2四半期連結累計期間において、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を下回ったことにより生じたのれんについて全額を減損損失として計上しております。				
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (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	東急不動産	—	のれん	—	26,372
子会社	店舗	建物及び 構築物他	北海道 札幌市	16	東急不動産子会社	賃貸資産等	土地 建物及び 構築物他	東京都 豊島区 他	329

(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 (自平成23年4月1日 至平成23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22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23年9月30日現在)	
現金及び預金勘定	31,651百万円	現金及び預金勘定	51,519百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	△128百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	△296百万円
有価証券勘定	3,569百万円	有価証券勘定	1,580百万円
短期借入金勘定に含まれる当座貸越	△200百万円	短期貸付金	1,500百万円
現金及び現金同等物	<u>34,892百万円</u>	短期借入金勘定に含まれる当座貸越	△300百万円
		現金及び現金同等物	<u>54,003百万円</u>

(株主資本等関係)

I 前第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)
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

II 当第2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)
配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成23年6月28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	1,858百万円
(ロ) 1株当たり配当額	3.5円
(ハ) 基準日	平成23年3月31日
(ニ) 効力発生日	平成23年6月29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23年11月4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	1,858百万円
(ロ) 1株当たり配当額	3.5円
(ハ) 基準日	平成23年9月30日
(ニ) 効力発生日	平成23年12月2日
(ホ) 配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第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. 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

(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

(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
セグメント間取引消去	△383
全社費用 ※	△2,469
合計	△2,853

※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。

2. 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

(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2四半期連結累計期間においては28,951百万円であります。

II 当第2四半期連結累計期間（自平成23年4月1日 至平成23年9月30日）

1. 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

（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	32,823	25,056	42,595	59,799	33,949	26,529	16,964	3,308	—	241,027
セグメント間の内部 売上高又は振替高	5	2,220	103	1,719	3,098	146	683	244	(8,223)	—
計	32,828	27,277	42,699	61,519	37,047	26,676	17,648	3,553	(8,223)	241,027
セグメント利益 (△損失)	△447	△891	788	18,142	2,386	△675	146	△197	(2,649)	16,602

(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
セグメント間取引消去	△23
全社費用 ※	△2,625
合計	△2,649

※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。

4. セグメント別資産の著しい金額の変動

当第2四半期連結累計期間において、「賃貸」セグメントの資産が、前連結会計年度末から大幅に増加しております。匿名組合等を連結子会社としたことによる増加額は579,033百万円であります。

2. 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情報

（固定資産に係る重要な減損損失）

「賃貸」セグメントにおいて、26,372百万円の減損損失を計上しております。これは、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を下回ったことにより生じたのれんについて全額を減損損失として計上したものであります。

（重要な負ののれん発生益）

「賃貸」セグメントにおいて、48,286百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた負ののれんについて一括償却したものであります。

(金融商品関係)

前連結会計年度末 (平成23年 3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
長期借入金	465,565	469,824	4,259

(注) 金融商品の時価の算定方法

長期借入金 (1年以内に返済する長期借入金を含む)

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

当第2四半期連結会計期間末 (平成23年 9月30日)

長期借入金が、企業集団の事業の運営において重要なものとなっており、かつ、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。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
長期借入金	973,565	979,117	5,551

(注) 金融商品の時価の算定方法

長期借入金 (1年以内に返済する長期借入金を含む)

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、金利スワップ及び金利キャップの特例処理の対象とされた長期借入金については、当該金利スワップ及び金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、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 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	4円05銭	46円72銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (百万円)	2,152	24,811
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金額 (百万円)	2,152	24,811
普通株式の期中平均株式数 (千株)	531,161	531,053

(注) 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。

2【その他】

平成23年11月4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 1,858百万円
- (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23年12月2日

(注) 平成23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23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 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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 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23年4月1日から平成24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23年7月1日から平成23年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。

四半期レビューにおいては、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が実施される。四半期レビュー手続は、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て限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

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23年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

強調事項

連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に記載されているとおり、会社は実質支配することになる匿名組合等について、第1四半期連結会計期間より、子会社として連結の範囲に含めることとなった。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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。