

四半期報告書

(第80期第3四半期)

自 平成23年10月1日

至 平成23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	1
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	12
(7) 議決権の状況	12
2 役員の状況	13
第4 経理の状況	14
1 四半期連結財務諸表	15
(1) 四半期連結貸借対照表	15
(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	17
四半期連結損益計算書	17
四半期連結包括利益計算書	18
2 その他	25
第二部 提出会社の保証会社等の情報	26

[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24年2月13日
【四半期会計期間】	第80期第3四半期（自平成23年10月1日至平成23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3四半期 連結累計期間	第80期 第3四半期 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 12月31日	自平成23年 4月1日 至平成23年 12月31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）	382,347	364,227	571,443
経常利益（百万円）	39,128	15,829	54,916
四半期（当期）純利益（百万円）	3,230	31,774	11,597
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	5,513	35,400	12,951
純資産額（百万円）	232,179	271,420	239,828
総資産額（百万円）	1,192,162	1,734,182	1,161,419
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	6.08	59.83	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（％）	17.0	13.7	18.0

回次	第79期 第3四半期 連結会計期間	第80期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成22年 10月1日 至平成22年 12月31日	自平成23年 10月1日 至平成23年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 （円）	2.03	13.11

- (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3四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3四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3四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。

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3四半期連結累計期間の業績は、売上高3,642億円（対前第3四半期△4.7%）営業利益274億円（同△38.8%）、経常利益158億円（同△59.5%）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、加えて、改正法人税法等による法人税率変更により税金費用が減少したことから、四半期純利益は318億円（同+883.7%）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）

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
24年3月期 売上高	1,082	2,410	3,642	—
23年3月期 売上高	1,082	2,677	3,823	5,714
24年3月期 営業利益	57	166	274	—
23年3月期 営業利益	61	395	447	625

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

売上高

（億円）

	前第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	当第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	比較	前期
合計	3,823	3,642	△181	5,714
分譲	755	485	△270	1,427
請負工事	410	438	27	616
小売	576	649	73	756
賃貸	1,006	915	△92	1,401
管理受託	540	557	17	729
運営	413	406	△7	579
仲介	268	257	△11	379
その他	54	54	△0	75
全社・消去	△201	△119	82	△247

営業利益

(億円)

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
合計	447	274	△173	625
分譲	0	5	5	△16
請負工事	△7	△5	2	0
小売	15	18	3	8
賃貸	435	268	△167	597
管理受託	39	38	△1	51
運営	△8	△5	3	9
仲介	12	△4	△16	30
その他	2	△1	△3	2
全社・消去	△40	△39	1	△56

① 分譲

売上高は485億円（対前第3四半期△35.7%）、営業利益は5億円となりました。

当期は、「ブランズ南雪谷」（東京都大田区）、「ブランズ青葉台二丁目」（神奈川県横浜市）、「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。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）等の売上が計上されていたため、マンションの計上戸数減等から減収となる一方、粗利率の改善等により増益となっております。

販売については引き続き順調に推移し、完成在庫も低水準を維持しております。なお、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89%（対前第3四半期末△1%）となりました（単体）。

(億円)

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
売上高	755	485	△270	1,427
営業利益	0	5	5	△16

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
マンション	618	371	△247	1,094
建売住宅	65	33	△32	98
別荘	10	17	7	47
その他分譲	63	65	2	188

② 請負工事

売上高は438億円（対前第3四半期+6.6%）、5億円の営業損失となりました。

注文住宅やマンション共用部工事等の完工高増加により増収増益となりました。受注についても順調に伸長しており、注文住宅やリフォームにおける建替代替商品等の受注も回復傾向となっております。

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3四半期 (22.4.1~22.12.31)	当第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	比較	前期
売上高	410	438	27	616
営業利益	△7	△5	2	0

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	当第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	比較	前期
注文住宅	102	117	15	166
リフォーム	115	118	3	164
造園その他	193	202	9	286

③ 小売

売上高は649億円（対前第3四半期+12.7%）、営業利益は18億円（同+23.1%）となりました。

(株)東急ハンズにおいては、新店開業により増収増益となっております。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ていましたが、秋以降、軟調に転じ、既存店18店舗の売上は減収（同△1.5%）となりました。

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

(億円)

	前第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	当第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	比較	前期
売上高	576	649	73	756
営業利益	15	18	3	8

④ 賃貸

売上高は915億円（対前第3四半期△9.1%）、営業利益268億円（同△38.5%）となりました。

第1四半期連結会計期間において、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、「あべのマーケットパークキューズモール」（大阪府大阪市）の満室開業等により改善し、2.9%と引き続き低水準を維持しております（単体）。

（億円）

	前第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	当第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	比較	前期
売上高	1,006	915	△92	1,401
営業利益	435	268	△167	597

売上高内訳 ※1

（億円）

	前第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	当第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	比較	前期
保有 ※2	—	468	—	—
借上等 ※3	—	90	—	—
子会社等 ※4	—	357	—	—

※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

※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3四半期末
連結 (%)	2.0	5.1	3.9	4.1	3.4
単体 (%)	1.4	4.6	3.0	3.7	2.9

⑤ 管理受託

売上高は557億円（対前第3四半期+3.1%）、営業利益は38億円（同△1.8%）となりました。

㈱東急コミュニティーにおけるマンション管理ストックの拡大やビル管理受注増により増収となる一方で、業務品質向上のための費用増加等もあり減益となっております。

（億円）

	前第3四半期 (22.4.1~22.12.31)	当第3四半期 (23.4.1~23.12.31)	比較	前期
売上高	540	557	17	729
営業利益	39	38	△1	51

⑥ 運営

売上高は406億円（対前第3四半期△1.7%）、5億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」（東京都世田谷区）、「グランクレール馬事公苑」（東京都世田谷区）の稼働により増収となる一方で、スキー場等において、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、費用の削減等に努めた結果、増益となりました。

（億円）

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
売上高	413	406	△7	579
営業利益	△8	△5	3	9

売上高内訳（ ）内は期末施設数

（億円）

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
ゴルフ	82 (21)	79 (21)	△3	97 (21)
ハーヴェスト	95 (24)	92 (24)	△4	120 (24)
オアシス	107 (32)	106 (31)	△1	141 (31)
スキー	43 (8)	37 (8)	△6	103 (8)
シニア住宅	31 (10)	39 (10)	8	47 (10)
その他	55	54	△1	70

⑦ 仲介

売上高は257億円（対前第3四半期△4.1%）、4億円の営業損失となりました。

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計上があったことから減収減益となりました。売買仲介は、ホールセール部門で不動産投資市場における大型案件の取り組み強化から増収となりました。リテール部門は秋まで低調に推移しましたが、第3四半期連結会計期間において営業収益は前年同期を上回りました。

（億円）

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
売上高	268	257	△11	379
営業利益	12	△4	△16	30

売上高内訳

（億円）

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
売買仲介	216	218	2	304
販売受託	33	19	△14	50
その他	18	19	1	25

⑧ その他

(億円)

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
売上高	54	54	△0	75
営業利益	2	△1	△3	2

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (22. 4. 1~22. 12. 31)	当第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	比較	前期
福利厚生受託	34	35	2	46
その他	21	19	△2	28

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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、投資家の皆様へ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け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け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、かかる大量買付け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、大量買付け行為があった事実、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

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

(4) 主要な設備

当第3四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3四半期会計期間末現在 発行数(株) (平成23年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24年2月13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10月1日～ 平成23年12月31日	—	533,345,304	—	57,551	—	33,740

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	42,376	50,821
受取手形及び売掛金	15,340	16,931
有価証券	2,080	8,568
商品	7,912	9,040
販売用不動産	80,477	83,397
仕掛販売用不動産	71,495	91,916
未成工事支出金	3,682	6,570
貯蔵品	779	601
その他	51,281	38,732
貸倒引当金	△534	△522
流動資産合計	274,892	306,057
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	301,109	414,209
減価償却累計額	△137,284	△162,107
建物及び構築物（純額）	163,824	252,102
土地	373,074	1,021,280
建設仮勘定	20,334	8,807
その他	40,964	47,063
減価償却累計額	△27,529	△29,414
その他（純額）	13,435	17,648
有形固定資産合計	570,669	1,299,839
無形固定資産		
のれん	889	756
その他	25,989	26,449
無形固定資産合計	26,878	27,206
投資その他の資産		
投資有価証券	48,843	17,823
匿名組合出資金	166,167	8,993
敷金及び保証金	53,159	52,068
その他	21,709	23,137
貸倒引当金	△901	△943
投資その他の資産合計	288,979	101,079
固定資産合計	886,526	1,428,124
資産合計	1,161,419	1,734,182

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,491	30,865
短期借入金	158,567	351,843
コマーシャル・ペーパー	—	35,000
1年内償還予定の社債	20,000	22,000
未払法人税等	4,093	3,563
引当金	7,184	4,042
その他	105,916	97,419
流動負債合計	333,253	544,735
固定負債		
社債	30,000	23,000
長期借入金	351,223	653,557
長期預り敷金保証金	151,768	158,977
退職給付引当金	16,809	17,751
その他の引当金	814	705
その他	37,720	64,035
固定負債合計	588,337	918,026
負債合計	921,590	1,462,761
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,292	39,289
利益剰余金	101,455	129,675
自己株式	△1,186	△1,187
株主資本合計	197,113	225,328
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△396	△552
繰延ヘッジ損益	—	67
土地再評価差額金	13,720	15,242
為替換算調整勘定	△1,799	△1,854
その他の包括利益累計額合計	11,525	12,902
少数株主持分	31,189	33,188
純資産合計	239,828	271,420
負債純資産合計	1,161,419	1,734,182

(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 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
営業収益	382,347	364,227
営業原価	287,892	285,202
営業総利益	94,454	79,025
販売費及び一般管理費	49,733	51,648
営業利益	44,721	27,376
営業外収益		
受取利息	100	156
受取配当金	278	293
持分法による投資利益	79	336
その他	254	276
営業外収益合計	712	1,062
営業外費用		
支払利息	5,733	11,569
その他	572	1,040
営業外費用合計	6,305	12,609
経常利益	39,128	15,829
特別利益		
負ののれん発生益	※1 887	※1 48,286
その他	934	256
特別利益合計	1,821	48,543
特別損失		
減損損失	※2 29,074	※2 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	895	2,398
特別損失合計	30,641	29,101
税金等調整前四半期純利益	10,308	35,271
法人税等	4,648	1,364
少数株主損益調整前四半期純利益	5,659	33,907
少数株主利益	2,429	2,132
四半期純利益	3,230	31,774

【四半期連結包括利益計算書】
【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 (自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	5,659	33,907
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△34	△179
繰延ヘッジ損益	—	67
為替換算調整勘定	△111	△55
土地再評価差額金	—	1,661
その他の包括利益合計	△146	1,493
四半期包括利益	5,513	35,400
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,088	33,292
少数株主に係る四半期包括利益	2,424	2,108

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

当第3四半期連結累計期間
(自 平成23年4月1日
至 平成23年12月31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す。

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

合同会社クイ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3四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7,822百万円、営業利益6,988百万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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23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3四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31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。 (法人税率等の変更等による影響) 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。この税率変更に伴い、当第3四半期連結累計期間における法人税等は3,331百万円減少しております。

【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3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
1. 保証債務 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。 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 <hr/> 20,036百万円	1. 保証債務 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。 東急ホームローン利用者 15,796百万円 つなぎ融資利用者 492百万円 会員権ローン利用者 179百万円 従業員住宅借入金利用者 139百万円 <hr/> 16,607百万円

(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 (自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31日)
※1. 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。 ※2. 減損損失 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。	※1. 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。 ※2. 減損損失 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、当第3四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、売却又は除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(26,702百万円)として特別損失に計上いたしました。

前第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 (自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31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、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。 なお、第3四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	兵庫県 宝塚市 他	117	東急不動産 子会社	貸貸資産等	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)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前第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 (自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31日)
減価償却費	10,747	16,035
のれんの償却額	382	132

(株主資本等関係)

I 前第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)
配当に関する事項

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

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3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31日)
配当に関する事項

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

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. 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	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

(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)

利益	金額
セグメント間取引消去	△361
全社費用 ※	△3,634
合計	△3,995

※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3四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3四半期連結累計期間（自平成23年4月1日 至平成23年12月31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	48,536	40,775	64,773	88,905	51,157	40,430	24,593	5,055	—	364,227
セグメント間の内部 売上高又は振替高	6	2,976	155	2,554	4,571	200	1,058	360	(11,884)	—
計	48,542	43,752	64,928	91,460	55,729	40,631	25,652	5,415	(11,884)	364,227
セグメント利益 (△損失)	494	△538	1,818	26,771	3,782	△544	△372	△128	(3,906)	27,376

(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）

利益	金額
セグメント間取引消去	△55
全社費用 ※	△3,850
合計	△3,906

※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3四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578,937百万円であります。

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。

(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 (自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31日)
1 株当たり四半期純利益金額	6円08銭	59円83銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (百万円)	3,230	31,774
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)	3,230	31,774
普通株式の期中平均株式数 (千株)	531,149	531,051

(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24年2月13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3四半期連結会計期間（平成23年10月1日から平成23年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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、四半期連結包括利益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12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績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。