

四半期報告書

(第81期第3四半期)

自 平成24年10月1日

至 平成24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	1
1 事業等のリスク	1
2 経営上の重要な契約等	1
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	10
1 株式等の状況	10
(1) 株式の総数等	10
(2) 新株予約権等の状況	10
(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	10
(4) ライツプランの内容	10
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	10
(6) 大株主の状況	10
(7) 議決権の状況	11
2 役員の状況	11
第4 経理の状況	12
1 四半期連結財務諸表	13
(1) 四半期連結貸借対照表	13
(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	15
四半期連結損益計算書	15
四半期連結包括利益計算書	16
2 その他	22
第二部 提出会社の保証会社等の情報	23

[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25年2月13日
【四半期会計期間】	第81期第3四半期（自平成24年10月1日至平成24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80期 第3四半期 連結累計期間	第81期 第3四半期 連結累計期間	第80期
会計期間	自平成23年 4月1日 至平成23年 12月31日	自平成24年 4月1日 至平成24年 12月31日	自平成23年 4月1日 至平成24年 3月31日
営業収益（百万円）	364,227	404,689	556,841
経常利益（百万円）	15,829	22,050	34,866
四半期（当期）純利益（百万円）	31,774	16,328	34,200
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	35,400	20,272	39,794
純資産額（百万円）	271,420	290,875	275,347
総資産額（百万円）	1,734,182	1,655,747	1,744,774
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	59.83	30.75	64.40
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（％）	13.7	15.4	13.8

回次	第80期 第3四半期 連結会計期間	第81期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成23年 10月1日 至平成23年 12月31日	自平成24年 10月1日 至平成24年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 （円）	13.11	4.00

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 営業収益には、消費税等は含んでおりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第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。

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4,047億円（対前第3四半期+11.1%）、営業利益312億円（同+14.0%）、経常利益221億円（同+39.3%）と増収増益となりました。

平成24年6月に100%出資子会社である東急不動産アクティビア投信㈱が資産の運用を受託するアクティビア・プロパティーズ投資法人が上場し、当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルを同投資法人に譲渡したことから、分譲セグメントにおいて増収増益となり、加えて特別利益として固定資産売却益84億円を計上いたしました。

四半期純利益は163億円（同△48.6%）と減益になりましたが、前期において匿名組合等の連結に伴い、特別利益に負のれん発生益を計上したこと等によるものであります。

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
25年3月期 売上高	1,444	2,865	4,047	—
24年3月期 売上高	1,082	2,410	3,642	5,568
25年3月期 営業利益	88	230	312	—
24年3月期 営業利益	57	166	274	501

セグメント別では、小売セグメントを除き、分譲、請負工事、賃貸、管理受託、運営、仲介の6セグメントが増収増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 (23.4.1~23.12.31)	当第3四半期 (24.4.1~24.12.31)	比較	前期
合計	3,642	4,047	405	5,568
分譲	485	783	297	1,163
請負工事	438	461	24	667
小売	649	629	△21	853
賃貸	915	964	49	1,253
管理受託	557	571	14	747
運営	406	411	5	596
仲介	257	285	29	377
その他	54	61	7	77
全社・消去	△119	△118	1	△165

営業利益

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
合計	274	312	38	501
分譲	5	14	9	67
請負工事	△5	△3	2	9
小売	18	10	△8	18
賃貸	268	279	11	353
管理受託	38	40	2	49
運営	△5	5	10	30
仲介	△4	10	14	29
その他	△1	△1	△0	2
全社・消去	△39	△41	△2	△57

① 分譲

売上高は783億円（対前第3四半期+61.2%）、営業利益は14億円（同+176.2%）となりました。

前述の通り、アクティビア・プロパティーズ投資法人へ商業施設・オフィスビル等のたな卸資産を譲渡したことに加え、分譲マンションの計上増加やたな卸資産評価損の減少等から増収増益となっております。

なお、分譲マンションは「ブランド本八幡」（千葉県市川市）、「ブランド金沢八景」（神奈川県横浜市）、「ブランド西宮北口」（兵庫県西宮市）等を計上いたしました。

分譲マンション等の販売については引き続き堅調に推移しており、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43%から88%（同△1%）となりました。完成在庫も前期末から減少、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 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売上高	485	783	297	1,163
営業利益	5	14	9	67

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
マンション	371	392	21	988
建売住宅	33	22	△11	50
別荘	17	3	△14	19
その他分譲	65	365	301	107

② 請負工事

売上高は461億円（対前第3四半期+5.4%）、3億円の営業損失となりました。

リフォームにおける建替代替商品やマンション共用部工事等の完工高増加により増収となっております。また、受注実績についてもリフォーム工事を中心に順調に拡大しております。

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売上高	438	461	24	667
営業利益	△5	△3	2	9

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
注文住宅	117	116	△1	181
リフォーム	118	132	14	171
造園その他	202	213	11	315

③ 小売

売上高は629億円（対前第3四半期△3.2%）、営業利益は10億円（同△42.9%）となりました。

（株東急ハンズにおいて既存店の減収等により減収減益となりました。

新規店舗は、4月に海外初進出となる「東急ハンズ上海店」、9月には「東急ハンズ東京店」（東京都千代田区）を開業、小型店「ハンズビー」も「ハンズビー東急プラザ表参道原宿店」（東京都渋谷区）など5店を開業いたしました。また、平成25年春には九州2店舗目となる「（仮称）東急ハンズ熊本店」の開業を予定するなど、事業拡大に努めております。

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売上高	649	629	△21	853
営業利益	18	10	△8	18

④ 賃貸

売上高は964億円（対前第3四半期+5.4%）、営業利益は279億円（同+4.3%）となりました。

4月に「東急プラザ表参道原宿」（東京都渋谷区）、7月に「スプライン青山東急ビル」（東京都港区）、12月に「新目黒東急ビル」（東京都品川区）が新たに開業いたしました。これら新規稼働に加えて、前期に取得した「COCOEあまがさき緑遊新都心」（兵庫県尼崎市）、「渋谷道玄坂東急ビル」（東京都渋谷区）の通期稼働が寄与したことなどから、アクティブ・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の固定資産の譲渡による減収減益を補い、増収増益となっております。

空室率（オフィスビル・商業施設）は、既存オフィスビルの稼働が改善したものの12月に「新目黒東急ビル」が開業したことから2.1%となりましたが、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 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売上高	915	964	49	1,253
営業利益	268	279	11	353

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
保有 ※1	477	484	7	652
借上等 ※2	90	88	△2	121
子会社等 ※3	348	393	44	480

※1 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

※2 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

※3 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）

	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末	24年3月期末	当第3四半期末
連結 (%)	5.1	3.9	4.1	2.3	2.5
単体 (%) ※	4.6	3.0	3.7	2.0	2.1

※ 連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設を含む

⑤ 管理受託

売上高は571億円（対前第3四半期+2.5%）、営業利益は40億円（同+4.9%）となりました。

（株）東急コミュニティーにおいて、大型の指定管理者案件の受注等によるマンション管理ストックの拡大やビル管理における大型物件の稼働等により増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売上高	557	571	14	747
営業利益	38	40	2	49

⑥ 運営

売上高は411億円（対前第3四半期+1.1%）、5億円の営業利益となりました。

施設売却や料飲部門の外部委託化を進めたことからゴルフにおいては減収となりましたが、スキー場等において前期に東日本大震災の影響により減少していた来場者数が回復したことに加え、シニア住宅やフィットネスクラブのスポーツオアシスの稼働が改善したこと等により増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売上高	406	411	5	596
営業利益	△5	5	10	30

売上高内訳 () 内は期末施設数

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
ゴルフ	79 (21)	72 (20)	△7	95 (20)
ハーヴェスト	92 (24)	94 (24)	2	121 (24)
オアシス	106 (31)	108 (33)	3	141 (31)
スキー	37 (8)	43 (8)	6	107 (8)
シニア住宅	34 (10)	38 (10)	4	51 (10)
その他	59	57	△3	81

(会員制リゾートホテル)
(フィットネスクラブ等)

⑦ 仲介

売上高は285億円（対前第3四半期+11.1%）、営業利益は10億円となりました。

売買仲介では、リテール部門において新規出店を進めるほか、平成24年10月より新たなサービスとして「リバブルあんしん仲介保証」を開始する等の一般個人を対象とした実需取引の強化に努め、ホールセール部門においても大型案件への取り組みを強化いたしました。これにより、リテール部門・ホールセール部門ともに成約価格、成約件数が改善、増収増益となりました。

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売上高	257	285	29	377
営業利益	△4	10	14	29

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売買仲介	218	248	30	314
販売受託	19	16	△3	35
その他	19	20	1	28

⑧ その他

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
売上高	54	61	7	77
営業利益	△1	△1	△0	2

売上高内訳

(億円)

	前第3四半期 (23. 4. 1~23. 12. 31)	当第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	比較	前期
福利厚生受託	35	41	6	50
その他	19	20	1	27

(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、東急ハンズといった業界の垣根を超えた分野にも進出し、業容を拡大してまいりました。

結果として、当社グループは、(株)東急コミュニティーや東急リバブル(株)といった上場企業をはじめ、(株)東急ハンズや(株)東急ホームズといった各業界の上位企業によって構成され、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、第80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80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。）。

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が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

(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、当社及び連結子会社が保有する固定資産12物件128,663百万円を100%出資子会社である東急不動産アクティビア投信株式会社が資産の運用を受託するアクティビア・プロパティーズ投資法人へ譲渡いたしました。

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24年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25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24年10月1日～ 平成24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24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24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 2,361,000	—	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 527,980,000	527,980	同上
単元未満株式	普通株式 3,004,304	—	同上
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,980	—

(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24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	2,323,000	—	2,323,000	0.44
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三丁目1番33号	12,000	—	12,000	0.00
計	—	2,361,000	—	2,361,000	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1,000株(議決権の数1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24年10月1日から平成24年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	60,570	50,154
受取手形及び売掛金	17,486	16,727
有価証券	4,110	4,341
商品	8,311	9,391
販売用不動産	89,986	67,285
仕掛販売用不動産	79,085	91,797
未成工事支出金	3,602	6,970
貯蔵品	741	617
その他	37,066	40,126
貸倒引当金	△277	△340
流動資産合計	300,683	287,073
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	423,894	413,480
減価償却累計額	△164,176	△168,630
建物及び構築物(純額)	259,718	244,850
土地	1,016,728	940,152
建設仮勘定	13,073	8,463
その他	47,127	48,227
減価償却累計額	△29,750	△31,467
その他(純額)	17,377	16,760
有形固定資産合計	1,306,897	1,210,227
無形固定資産		
のれん	656	535
その他	26,617	24,985
無形固定資産合計	27,274	25,520
投資その他の資産		
投資有価証券	29,538	45,684
敷金及び保証金	51,505	57,452
その他	29,769	30,645
貸倒引当金	△894	△857
投資その他の資産合計	109,918	132,925
固定資産合計	1,444,090	1,368,674
資産合計	1,744,774	1,655,747

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	46,125	24,137
短期借入金	337,805	164,670
コマーシャル・ペーパー	—	35,000
1年内償還予定の社債	20,000	—
未払法人税等	9,537	9,361
引当金	7,536	3,977
その他	96,707	90,392
流動負債合計	517,713	327,540
固定負債		
社債	33,000	50,200
長期借入金	673,173	734,668
長期預り敷金保証金	164,832	175,141
退職給付引当金	17,761	18,700
その他の引当金	672	637
その他	62,274	57,981
固定負債合計	951,713	1,037,330
負債合計	1,469,427	1,364,871
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,288	39,287
利益剰余金	133,243	146,207
自己株式	△1,189	△1,206
株主資本合計	228,894	241,840
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△221	1,192
繰延ヘッジ損益	116	△27
土地再評価差額金	13,984	13,637
為替換算調整勘定	△1,968	△1,994
その他の包括利益累計額合計	11,910	12,808
少数株主持分	34,542	36,227
純資産合計	275,347	290,875
負債純資産合計	1,744,774	1,655,747

(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23年4月1日 至 平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)
営業収益	364,227	404,689
営業原価	285,202	320,881
営業総利益	79,025	83,808
販売費及び一般管理費	51,648	52,596
営業利益	27,376	31,211
営業外収益		
受取利息	156	88
受取配当金	293	152
持分法による投資利益	336	472
その他	276	283
営業外収益合計	1,062	996
営業外費用		
支払利息	11,569	8,891
その他	1,040	1,265
営業外費用合計	12,609	10,157
経常利益	15,829	22,050
特別利益		
固定資産売却益	89	8,380
負ののれん発生益	※1 48,286	※1 2,389
その他	167	223
特別利益合計	48,543	10,994
特別損失		
投資有価証券評価損	267	2,681
減損損失	※2 26,702	※2 126
その他	2,130	651
特別損失合計	29,101	3,459
税金等調整前四半期純利益	35,271	29,585
法人税等	1,364	10,612
少数株主損益調整前四半期純利益	33,907	18,973
少数株主利益	2,132	2,644
四半期純利益	31,774	16,328

【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23年4月1日 至 平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	33,907	18,973
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△179	1,464
繰延ヘッジ損益	67	△143
為替換算調整勘定	△55	10
土地再評価差額金	1,661	5
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△37
その他の包括利益合計	1,493	1,299
四半期包括利益	35,400	20,272
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	33,292	17,578
少数株主に係る四半期包括利益	2,108	2,694

【会計方針の変更】

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

【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】

(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。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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

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。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
東急ホームローン利用者	14,995百万円	13,028百万円
会員権ローン利用者	169	145
従業員住宅借入金利用者	126	106
つなぎ融資利用者	1,055	262
三幸地所株式会社	—	700
合計	16,346	14,243

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 負ののれん発生益

前第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)

前第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。

当第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

当第3四半期連結累計期間において、賃貸等不動産を保有する匿名組合マールを出資比率が増加し支配力が認められたことによって同組合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

前第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)

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急不動産	—	のれん	—	26,372
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

前第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、前第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。

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、前第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。

当第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

(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23年4月1日 至 平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)
減価償却費	16,035百万円	15,066百万円
のれんの償却額	132	121

(株主資本等関係)

I 前第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

II 当第3四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）

配当に関する事項

配当金支払額

平成24年6月27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24年3月31日
(ニ) 効力発生日	平成24年6月28日
(ホ) 配当の原資	利益剰余金

平成24年11月7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24年9月30日
(ニ) 効力発生日	平成24年12月6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

前第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、前々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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自平成24年4月1日 至 平成24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	78,255	43,303	62,722	93,989	52,299	40,878	27,465	5,775	—	404,689
セグメント間の内部 売上高又は振替高	5	2,810	135	2,381	4,840	217	1,045	330	(11,767)	—
計	78,260	46,113	62,857	96,371	57,140	41,095	28,511	6,105	(11,767)	404,689
セグメント利益 (△損失)	1,365	△332	1,038	27,911	3,967	469	1,045	△142	(4,112)	31,211

(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	△48
全社費用 ※	△4,063
合計	△4,112

※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減少しております。当社及び連結子会社が保有する固定資産12物件を100%出資子会社である東急不動産アクティビア投信株式会社が資産の運用を受託するアクティビア・プロパティーズ投資法人へ譲渡したことによる減少額は128,663百万円であります。

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

（重要な負ののれん発生益）

「賃貸」セグメントにおいて、2,389百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、匿名組合マール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。

(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23年4月1日 至 平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	59円83銭	30円75銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	31,774	16,328
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)	31,774	16,328
普通株式の期中平均株式数(千株)	531,051	531,026

(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24年11月7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24年12月6日

(注) 平成24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25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24年4月1日から平成25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24年10月1日から平成24年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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24年12月31日現在の財政状態及び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。

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。