

# 四半期報告書

(第82期第3四半期)

自 平成25年10月1日

至 平成25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
第2 事業の状況 .....	3
1 事業等のリスク .....	3
2 経営上の重要な契約等 .....	3
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 .....	3
第3 提出会社の状況 .....	6
1 株式等の状況 .....	6
(1) 株式の総数等 .....	6
(2) 新株予約権等の状況 .....	6
(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 .....	6
(4) ライツプランの内容 .....	6
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移 .....	6
(6) 大株主の状況 .....	6
(7) 議決権の状況 .....	7
2 役員の状況 .....	7
第4 経理の状況 .....	8
1 四半期連結財務諸表 .....	9
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	9
(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 .....	11
四半期連結損益計算書 .....	11
四半期連結包括利益計算書 .....	12
2 その他 .....	20
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	21

[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2項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年2月13日
【四半期会計期間】	第82期第3四半期（自 平成25年10月1日 至 平成25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】	03（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】	03（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）

## 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81期 第3四半期 連結累計期間	第82期 第3四半期 連結累計期間	第81期
会計期間	自平成24年 4月1日 至平成24年 12月31日	自平成25年 4月1日 至平成25年 12月31日	自平成24年 4月1日 至平成25年 3月31日
営業収益（百万円）	404,689	408,739	595,856
経常利益（百万円）	22,050	24,427	39,906
四半期（当期）純利益（百万円）	16,328	93,535	22,146
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	20,272	97,018	36,389
純資産額（百万円）	290,875	334,711	306,982
総資産額（百万円）	1,655,747	1,726,526	1,718,403
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	30.75	176.25	41.71
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（％）	15.4	19.0	15.6

回次	第81期 第3四半期 連結会計期間	第82期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成24年 10月1日 至平成24年 12月31日	自平成25年 10月1日 至平成25年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 （円）	4.00	159.13

- (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ける、各セグメントに係る主な事業内容の変更と主要な関係会社の異動は、概ね次のとおりであります。

当社は、平成25年10月1日に、当社の連結子会社であった株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）とともに共同株式移転の方法により、3社の完全親会社（持株会社）となる東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）を設立いたしました。これにより、当社が保有する東急コミュニティーおよび東急リバブルの株式に対して東急不動産ホールディングスの株式が割り当てられたことから、東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リバブルおよびその子会社は、当社の連結範囲から除外されました。

なお、各セグメントに係る主要な関係会社の異動は、次のとおりであります。

### 分譲業

上述のとおり当第3四半期連結会計期間より東急リバブルを主要な関係会社から除外しております。

### 請負工事業

上述のとおり当第3四半期連結会計期間より東急コミュニティーおよびその子会社を主要な関係会社から除外しております。

### 小売業

主要な関係会社の異動はありません。

### 賃貸業

上述のとおり当第3四半期連結会計期間より東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リバブルおよびその子会社を主要な関係会社から除外しております。

### 管理受託業

上述のとおり当第3四半期連結会計期間より東急コミュニティーおよびその子会社を主要な関係会社から除外しております。

### 運営業

主要な関係会社の異動はありません。

### 仲介業

上述のとおり当第3四半期連結会計期間より東急リバブルおよびその子会社を主要な関係会社から除外しております。

### その他業

上述のとおり第3四半期連結会計期間より東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リバブルおよびその子会社を主要な関係会社から除外しております。

## 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。

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があった事項は、「(7)株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社との経営統合について」となります。なお、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が判断したものであります。

#### (7)株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社との経営統合について

当社は、平成25年10月1日をもって、株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社と共同株式移転により持株会社である東急不動産ホールディングス株式会社を設立いたしました。例えば以下のような経営統合に関するリスクが想定され、業務運営、経営成績、財政状態などに重要な影響を及ぼす可能性があります。

- ・経営統合により期待されるシナジー効果が十分に発揮されないリスク

### 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4,087億円（対前第3四半期+1.0%）、営業利益316億円（同+1.1%）、経常利益244億円（同+10.8%）、四半期純利益935億円（同+472.8%）となりました。

当社は、平成25年10月1日に、当社の連結子会社であった株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）とともに共同株式移転の方法により、3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）を設立いたしました。これにより、当社が保有する東急コミュニティーおよび東急リバブルの株式に対して東急不動産ホールディングスの株式が割り当てられたことから、東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リバブルおよびその子会社は、当第3四半期連結会計期間より当社の連結範囲から除外されました。

東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リバブルおよびその子会社が当第3四半期連結会計期間より連結範囲から除外されたことに伴い、管理受託セグメント、仲介セグメントおよび賃貸セグメント等の業績が前年同期に比べ減収減益となっております。なお、連結範囲から除外される以前の第2四半期連結累計期間までの損益は当第3四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書に含まれております。

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
26年3月期 売上高	1,226	2,941	4,087	—
25年3月期 売上高	1,444	2,865	4,047	5,959
26年3月期 営業利益	81	252	316	—
25年3月期 営業利益	88	230	312	520

## 売上高

(億円)

	前第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	当第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	比較	前期
合計	4,047	4,087	41	5,959
分譲	783	1,017	234	1,451
請負工事	461	444	△17	701
小売	629	635	7	828
賃貸	964	879	△84	1,283
管理受託	571	475	△96	765
運営	411	447	36	597
仲介	285	248	△37	423
その他	61	63	2	88
全社・消去	△118	△121	△4	△178

## 営業利益

(億円)

	前第3四半期 (24. 4. 1~24. 12. 31)	当第3四半期 (25. 4. 1~25. 12. 31)	比較	前期
合計	312	316	3	520
分譲	14	34	20	66
請負工事	△3	△9	△6	16
小売	10	9	△1	9
賃貸	279	248	△31	350
管理受託	40	31	△8	51
運営	5	16	11	38
仲介	10	36	26	48
その他	△1	△2	△0	0
全社・消去	△41	△49	△7	△58

(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当社グループの事業上および財務上の対処すべき課題について、重要な変更はありません。

なお、平成25年10月1日付で共同株式移転により完全親会社である東急不動産ホールディングス株式会社が設立されたことに伴い、同日付で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並びに当社株式の大規模買付行為への対応策（買収防衛策）は廃止されました。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

(4) 従業員数

当社は、平成25年10月1日に、当社の連結子会社である株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）とともに共同株式移転の方法により、3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）を設立いたしました。これにより、当社が保有する東急コミュニティーおよび東急リバブルの株式に対して東急不動産ホールディングスの株式が割り当てられたことから、東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リバブルおよびその子会社は、当社の連結範囲から除外されました。

これに伴い、従業員数が前連結会計年度末に比べ管理受託セグメントが5,786人、仲介セグメントが2,214人減少しております。

(5) 主要な設備

当社は、平成25年10月1日付で株式会社東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リバブル株式会社およびその子会社が当社の連結範囲から除外されたことに伴い以下の設備については主要な設備から除外されました。

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）				異動日
						土地	建物	その他	合計	
㈱東急コミュニティー	技術センター	東京都目黒区	管理受託	研修施設	1,063	2,832	476	3	3,312	平成25年 10月1日



### 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25年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26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	530,596,393	530,596,393	非上場	単元株式数 1,000株
計	530,596,393	530,596,393	—	—

- (注) 1. 平成25年9月26日開催の取締役会決議に基づき、平成25年10月1日付をもって自己株式2,748,911株を消却いたしました。
2. 当社株式は、平成25年9月26日をもって東京証券取引所(市場第一部)における上場が廃止となりました。これは、平成25年10月1日付で、株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社との共同株式移転により東急不動産ホールディングス株式会社を設立し、その完全子会社になったことによるものです。

##### (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25年10月1日～ 平成25年12月31日	△2,748,911	530,596,393	—	57,551	—	33,740

(注) 発行済株式総数の減少は、平成25年10月1日付をもって自己株式2,748,911株を消却したことによります。

##### (6)【大株主の状況】

平成25年12月31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(%)
東急不動産ホールディングス株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	530,596	100.00
計	—	530,596	100.00

(注) 当社は、平成25年10月1日付で株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社との共同株式移転により東急不動産ホールディングス株式会社を設立し、その完全子会社となりました。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25年12月31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)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 530,596,000	530,596	—
単元未満株式	普通株式 393	—	—
発行済株式総数	530,596,393	—	—
総株主の議決権	—	530,596	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

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25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25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25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	84,535	33,347
受取手形及び売掛金	19,288	11,156
有価証券	※1 1,432	※1 3,490
商品	8,776	9,808
販売用不動産	72,980	104,711
仕掛販売用不動産	97,916	134,791
未成工事支出金	4,372	7,103
貯蔵品	639	537
その他	34,303	74,242
貸倒引当金	△258	△210
流動資産合計	323,986	378,977
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	406,628	397,201
減価償却累計額	△165,754	△164,436
建物及び構築物（純額）	240,874	232,765
土地	932,965	933,434
建設仮勘定	9,133	19,261
その他	48,605	43,962
減価償却累計額	△32,055	△28,677
その他（純額）	16,549	15,285
有形固定資産合計	1,199,523	1,200,746
無形固定資産		
のれん	37,731	1,546
その他	24,827	26,510
無形固定資産合計	62,559	28,056
投資その他の資産		
投資有価証券	52,991	53,963
敷金及び保証金	57,494	49,880
その他	22,909	15,711
貸倒引当金	△1,062	△809
投資その他の資産合計	132,333	118,745
固定資産合計	1,394,416	1,347,549
資産合計	1,718,403	1,726,526

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	39,138	16,199
短期借入金	142,026	226,193
未払法人税等	6,795	1,685
引当金	8,830	2,907
その他	122,634	71,952
流動負債合計	319,425	318,939
固定負債		
社債	50,200	70,200
長期借入金	781,915	757,145
長期預り敷金保証金	176,628	177,604
退職給付引当金	19,698	11,185
その他の引当金	970	599
その他	62,584	56,141
固定負債合計	1,091,995	1,072,876
負債合計	1,411,421	1,391,815
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,288	37,605
利益剰余金	153,888	212,336
自己株式	△1,217	—
株主資本合計	249,511	307,493
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,067	9,770
繰延ヘッジ損益	△25	△22
土地再評価差額金	11,702	11,701
為替換算調整勘定	△1,579	△1,660
その他の包括利益累計額合計	19,164	19,788
少数株主持分	38,306	7,429
純資産合計	306,982	334,711
負債純資産合計	1,718,403	1,726,526

(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 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
営業収益	404,689	408,739
営業原価	320,881	323,109
営業総利益	83,808	85,630
販売費及び一般管理費	52,596	54,079
営業利益	31,211	31,550
営業外収益		
受取利息	88	92
受取配当金	152	860
持分法による投資利益	472	162
その他	283	330
営業外収益合計	996	1,446
営業外費用		
支払利息	8,891	7,622
その他	1,265	946
営業外費用合計	10,157	8,569
経常利益	22,050	24,427
特別利益		
固定資産売却益	8,380	15
負ののれん発生益	※3 2,389	※3 11
親会社株式売却益	—	※1 85,401
その他	223	42
特別利益合計	10,994	85,471
特別損失		
投資有価証券評価損	2,681	—
減損損失	※2 126	※2 5,736
その他	651	27
特別損失合計	3,459	5,763
税金等調整前四半期純利益	29,585	104,135
法人税等	10,612	7,921
少数株主損益調整前四半期純利益	18,973	96,214
少数株主利益	2,644	2,678
四半期純利益	16,328	93,535

【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 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	18,973	96,214
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,464	827
繰延ヘッジ損益	△143	3
土地再評価差額金	5	—
為替換算調整勘定	10	△225
持分法適用会社に対する持分相当額	△37	198
その他の包括利益合計	1,299	804
四半期包括利益	20,272	97,018
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	17,578	94,324
少数株主に係る四半期包括利益	2,694	2,694

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当社は、平成25年10月1日に、当社の連結子会社である株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）とともに共同株式移転の方法により、3社の完全親会社（持株会社）となる東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）を設立いたしました。これにより、当社が保有する東急コミュニティーおよび東急リバブルの株式に対して東急不動産ホールディングスの株式が割り当てられたことから、東急コミュニティーおよびその子会社12社、並びに東急リバブルおよびその子会社7社は、当社の連結範囲から除外されました。

(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。

(四半期連結貸借対照表関係)

※1. 有価証券のうち販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
匿名組合出資金	1,039百万円	3,445百万円

2. 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25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
東急ホームローン利用者	12,042百万円	10,431百万円
会員権ローン利用者	138	124
従業員住宅借入金利用者	95	75
つなぎ融資利用者	1,062	126
三幸地所株式会社	700	840
合計	14,039	11,597

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 親会社株式売却益

当第3四半期連結累計期間（自平成25年4月1日至平成25年12月31日）

当社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リバブル株式会社が平成25年10月1日に共同株式移転の方法により3社の完全親会社である東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）を設立したことに伴い、当社が保有することとなった東急不動産ホールディングスの株式について会社法第135条第3項の規定により相当の時期に処分する必要があるところ、平成25年10月1日開催の取締役会において、当該株式全てを東急不動産ホールディングスに譲渡することを決議し、平成25年10月11日付で当該株式の譲渡を実施したことから親会社株式売却益85,401百万円を計上しております。



※2. 減損損失

前第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。

当第3四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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 その他子会社	賃貸資産 リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	5,736

当第3四半期連結累計期間において、当社グループは上記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8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（5,736百万円）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。

※3. 負ののれん発生益

前第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）

前第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。

当第3四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
減価償却費	15,066百万円	14,235百万円
のれんの償却額	121	1,032

(株主資本等関係)

I 前第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

II 当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

配当に関する事項

1. 配当金支払額

平成25年6月26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25年3月31日
(ニ) 効力発生日	平成25年6月27日
(ホ) 配当の原資	利益剰余金

平成25年11月8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	1,857百万円
(ロ) 1株当たり配当額	3.5円
(ハ) 基準日	平成25年9月30日
(ニ) 効力発生日	平成25年12月6日
(ホ) 配当の原資	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社、株式会社東急コミュニティー(以下、「東急コミュニティー」といいます。)および東急リバブル株式会社(以下、「東急リバブル」といいます。)が平成25年10月1日に共同株式移転の方法により3社の完全親会社(持株会社)である東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。)を設立いたしました。東急不動産ホールディングスの設立に伴い、当社が保有することとなった東急不動産ホールディングスの株式については平成25年10月11日付で東急不動産ホールディングスに譲渡を実施、親会社株式売却益85,401百万円を計上いたしました。これに伴い利益剰余金が増加した一方で、東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リバブルおよびその子会社が当社の連結範囲から除外されたことで利益剰余金31,373百万円が減少し、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金は212,336百万円となっています。

(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所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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自平成25年4月1日 至 平成25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	101,672	39,981	63,211	85,794	44,326	44,474	23,379	5,899	—	408,739
セグメント間の内部 売上高又は振替高	△0	4,434	297	2,150	3,204	226	1,433	392	(12,137)	—
計	101,671	44,415	63,508	87,945	47,530	44,700	24,813	6,291	(12,137)	408,739
セグメント利益 (△損失)	3,406	△932	936	24,808	3,145	1,605	3,613	△180	(4,853)	31,550

(注) 1. その他には、福利厚生業務の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（△損失）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	△66
全社費用 ※	△4,786
合計	△4,853

※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（△損失）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. セグメント別資産等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、「管理受託」セグメントおよび「仲介」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。株式会社東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リパブル株式会社およびその子会社が連結の範囲から除外されたことにより「管理受託」セグメントの資産が前連結会計年度末から54,244百万円、「仲介」セグメントの資産が前連結会計年度から70,873百万円減少しております。なお、当第3四半期連結会計期間の「管理受託」セグメント、「仲介」セグメントの売上高およびセグメント利益には、株式会社東急コミュニティーおよびその子会社、並びに東急リパブル株式会社およびその子会社の売上高及びセグメント利益は含まれておりません。

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、5,452百万円の減損損失を計上しております。これは、主に子会社において保有する賃貸資産について売却を決定したこと等によるものであります。

(企業結合等関係)

当第3四半期連結会計期間(自平成25年10月1日至平成25年12月31日)

## I 共通支配下の取引等

### 1. 取引の概要

- ① 企業結合の法的形式  
共同株式移転による持株会社設立
- ② 結合後企業の名称  
株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社
- ③ 結合当事企業の名称及び事業の内容  
株式移転完全子会社 東急不動産株式会社(総合不動産業)  
株式会社東急コミュニティー(総合不動産管理業)  
東急リバブル株式会社(総合不動産流通業)
- ④ 企業結合日  
平成25年10月1日
- ⑤ その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産株式会社が平成23年11月に策定した中期経営計画(平成23年度～平成25年度)において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

### 2. 実施した会計処理の概要

「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)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)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

## II 共通支配下の取引等

### 1. 取引の概要

- ① 結合当事企業の名称およびその事業の内容  
結合当事企業の名称 株式会社東急ハンズ  
事業の内容 小売業
- ② 企業結合日  
平成25年12月26日
- ③ 企業結合の法的形式  
少数株主からの株式取得(追加取得)
- ④ 結合後企業の名称  
変更はありません。
- ⑤ その他取引の概要に関する事項  
当社企業グループ一体運営に向けたガバナンス強化等を目的とし、少数株主が保有する無議決権株式のすべてを当社が取得するものであります。

### 2. 実施した会計処理の概要

「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)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)に基づき、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理しております。

### 3. 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	現金及び預金	4,400百万円
取得原価		4,400百万円

4. 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれんの金額

1,417百万円

②発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

③償却方法及び償却期間

平成26年3月期第4四半期連結会計期間(自平成26年1月1日至平成26年3月31日)より償却を開始するため償却方法及び償却期間については現時点で検討中です。

(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 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	30円75銭	176円25銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	16,328	93,535
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)	16,328	93,535
普通株式の期中平均株式数(千株)	531,026	530,685

(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。

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引)

当社は、平成26年1月31日開催の取締役会において、平成26年3月20日を効力発生日として、東急不動産ホールディングス株式会社（以下「東急不動産ホールディングス」といいます。）を承継会社とし、当社を分割会社とする吸収分割（以下「本件分割」といいます。）を行うことを決議し、平成26年1月31日付で吸収分割契約を締結しました。なお、本件分割は共通支配下の取引に該当します。

## 1. 取引の概要

### ① 対象となった事業の名称

当社において発行した社債に係る権利義務

### ② 企業結合日

平成26年3月20日（予定）

### ③ 企業結合の法的形式

当社を分割会社、東急不動産ホールディングスを承継会社とする会社分割

### ④ 結合後企業の名称

変更はありません。

### ⑤ その他取引の概要に関する事項

#### ア. 本件分割の目的

東急不動産ホールディングスは、平成25年10月1日付で、当社、株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社により、共同株式移転の方法によって設立されました。今回、当社において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を東急不動産ホールディングスに一元化するものです。

#### イ. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、東急不動産ホールディングスは当社に対し、対価を交付しません。

#### ウ. 承継する権利義務

本件分割に際し、東急不動産ホールディングスが当社から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して当社が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成27年10月28日
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成28年9月15日
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年3月2日
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年7月27日
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年11月2日
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成30年11月6日
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成32年11月6日

当社は本件分割の効力発生日である平成26年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しません。なお、東急不動産ホールディングスが承継する債務については、東急不動産ホールディングスによる免責的債務引受けの方法によるものとします。

#### エ. 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

東急不動産ホールディングスは、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

## 2. 実施する会計処理の概要

「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）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）に基づき、共通支配下の取引として処理する見込みです。

## 2 【その他】

平成25年11月8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 1,857百万円

(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25年12月6日

(注) 平成25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26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 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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小島 亘司 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25年4月1日から平成26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25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25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25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。