

四半期報告書

(第82期第2四半期)

自 平成25年7月1日

至 平成25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	11
1 株式等の状況	11
(1) 株式の総数等	11
(2) 新株予約権等の状況	11
(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	11
(4) ライツプランの内容	11
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	11
(6) 大株主の状況	12
(7) 議決権の状況	14
2 役員の状況	14
第4 経理の状況	15
1 四半期連結財務諸表	16
(1) 四半期連結貸借対照表	16
(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	18
四半期連結損益計算書	18
四半期連結包括利益計算書	19
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	20
2 その他	29
第二部 提出会社の保証会社等の情報	30

[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25年11月13日
【四半期会計期間】	第82期第2四半期（自 平成25年7月1日 至 平成25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】	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2四半期 連結累計期間	第82期 第2四半期 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 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30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）	286,501	294,086	595,856
経常利益（百万円）	16,545	20,092	39,906
四半期（当期）純利益（百万円）	14,205	9,099	22,146
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	15,702	11,274	36,389
純資産額（百万円）	288,450	315,044	306,982
総資産額（百万円）	1,610,093	1,756,181	1,718,403
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	26.75	17.15	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（％）	15.7	15.7	15.6
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	22,043	△62,784	70,221
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	103,462	△31,492	42,470
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△128,510	68,267	△90,530
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	58,908	58,274	84,070

回次	第81期 第2四半期 連結会計期間	第82期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自平成24年 7月1日 至平成24年 9月30日	自平成25年 7月1日 至平成25年 9月30日
1株当たり四半期純利益金額 （円）	11.76	13.02

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

2【事業の内容】

当第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。

なお、当社は、株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社と平成25年10月1日をもって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を設立いたしました。詳細については「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（重要な後発事象）」をご参照ください。

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。

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2,941億円（対前第2四半期+2.6%）、営業利益252億円（同+9.5%）、経常利益201億円（同+21.4%）と増収増益となりました。

前期におけるアクティビア・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の譲渡による減収減益があったものの、売買仲介の好調や㈱東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式取得に伴う連結子会社化等により増収増益となりました。

四半期純利益については、91億円（同△35.9%）と減益になりましたが、前期において、アクティビア・プロパティーズ投資法人への資産譲渡に伴い固定資産売却益84億円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）

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
売上高	2,865	2,941	76	5,959
営業利益	230	252	22	520
経常利益	165	201	35	399
四半期純利益	142	91	△51	221
有利子負債	9,347	10,434	1,087	9,741

セグメント別では、請負工事、管理受託、運営、仲介の4セグメントが増収増益、小売セグメントで増収減益、分譲セグメントで減収増益、賃貸セグメントが減収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 (24. 4. 1~24. 9. 30)	当第2四半期 (25. 4. 1~25. 9. 30)	比較	前期
合計	2,865	2,941	76	5,959
分譲	690	579	△111	1,451
請負工事	306	367	61	701
小売	409	413	4	828
賃貸	655	632	△23	1,283
管理受託	379	475	96	765
運営	272	292	20	597
仲介	193	242	49	423
その他	40	45	5	88
全社・消去	△79	△104	△25	△178

営業利益

(億円)

	前第2四半期 (24. 4. 1~24. 9. 30)	当第2四半期 (25. 4. 1~25. 9. 30)	比較	前期
合計	230	252	22	520
分譲	25	29	3	66
請負工事	△2	△0	2	16
小売	2	0	△2	9
賃貸	195	179	△17	350
管理受託	25	31	6	51
運営	0	8	7	38
仲介	12	36	24	48
その他	△1	△2	△0	0
全社・消去	△27	△30	△3	△58

① 分譲

売上高は579億円（対前第2四半期△16.1%）、営業利益は29億円（同+13.0%）となりました。

前期において、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の譲渡があったこと等から減収となりましたが、分譲マンションの売上増加等に伴い増益となっております。

なお、分譲マンションは「ブランズタワー文京小日向」（東京都文京区）、「ミッドガーデン赤坂氷川」（東京都港区）、「ブランズ川西」（兵庫県川西市）等を計上いたしました。販売については引き続き堅調に推移するとともに、完成在庫も前期末から減少、低水準を維持しております。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38%から86%（同+5P）となりました。

(億円)

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
売上高	690	579	△111	1,451
営業利益	25	29	3	66

売上高内訳

(消去前・億円)

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
マンション	315	425	110	1,009
建売住宅	15	48	33	40
別荘	2	61	58	5
その他分譲	358	44	△313	398

② 請負工事

売上高は367億円（対前第2四半期+19.9%）、18百万円の営業損失となりました。

前期における㈱東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式取得に伴う連結子会社化による増収に加え、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。受注実績については、マンション共用部工事やリフォーム工事を中心に引き続き拡大しております。

(億円)

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
売上高	306	367	61	701
営業利益	△2	△0	2	16

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
注文住宅	78	80	2	187
リフォーム	89	102	13	201
マンション 共用部工事等	139	185	46	313

③ 小売

売上高は413億円（対前第2四半期+0.9%）、営業利益は16百万円（同△92.0%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて新規出店等により増収となりましたが、「東急ハンズ横浜店」の一時閉店に伴う影響等により減益となりました。

なお、新規店舗として、平成25年4月に「東急ハンズ姫路店」及び「ハンズビー武蔵小杉東急スクエア店」を開業、平成25年10月に「東急ハンズ横浜店」が移転の上、リニューアルオープンいたしました。

(億円)

	前第2四半期 (24. 4. 1~24. 9. 30)	当第2四半期 (25. 4. 1~25. 9. 30)	比較	前期
売上高	409	413	4	828
営業利益	2	0	△2	9

④ 賃貸

売上高は632億円（対前第2四半期△3.5%）、営業利益は179億円（同△8.5%）となりました。

前期開業物件の通期稼働等による増収があったものの、前期におけるアクティビア・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の譲渡の影響等により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、前期開業の「新目黒東急ビル」（東京都品川区）が満室稼働となったことのほか既存オフィスビルの稼働が改善したこと等から1.5%に改善、引き続き低水準を維持しております。なお、平成25年9月に商業施設「デックス東京ビーチ」（東京都港区）を取得いたしました。

(億円)

	前第2四半期 (24. 4. 1~24. 9. 30)	当第2四半期 (25. 4. 1~25. 9. 30)	比較	前期
売上高	655	632	△23	1,283
営業利益	195	179	△17	350

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (24. 4. 1~24. 9. 30)	当第2四半期 (25. 4. 1~25. 9. 30)	比較	前期
保有 ※1	331	309	△22	639
借上等 ※2	63	50	△12	119
子会社等 ※3	261	272	12	525

※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（オフィスビル・商業施設）

	22年3月期末	23年3月期末	24年3月期末	25年3月期末	当第2四半期末
連結 (%)	3.9	4.1	2.3	2.7	2.1
単体 (%) ※	3.0	3.7	2.0	2.1	1.5

※ 連結した匿名組合等を含む

⑤ 管理受託

売上高は475億円（対前第2四半期+25.4%）、営業利益は31億円（同+23.7%）となりました。

前期における㈱東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式取得に伴う連結子会社化によりマンション管理ストック等が拡大し、増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (24. 4. 1~24. 9. 30)	当第2四半期 (25. 4. 1~25. 9. 30)	比較	前期
売上高	379	475	96	765
営業利益	25	31	6	51

⑥ 運営

売上高は292億円（対前第2四半期+7.5%）、営業利益は8億円（同+1633.7%）となりました。

会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブやゴルフ場の会員権販売が好調に推移し登録金収入が増加、ハーヴェストクラブやシニア住宅の既存施設の稼働が改善したことに加え、ハーヴェストクラブでは平成25年8月に「熱海伊豆山」・「VIALA annex 熱海伊豆山」（静岡県熱海市）、シニア住宅では9月に「グランクレール青葉台二丁目」（神奈川県横浜市）が開業したこともあり増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (24. 4. 1~24. 9. 30)	当第2四半期 (25. 4. 1~25. 9. 30)	比較	前期
売上高	272	292	20	597
営業利益	0	8	7	38

売上高内訳（ ）内は期末施設数

(億円)

	前第2四半期 (24. 4. 1~24. 9. 30)	当第2四半期 (25. 4. 1~25. 9. 30)	比較	前期
ゴルフ	49 (20)	47 (20)	△2	86 (20)
ハーヴェスト	63 (24)	67 (26)	4	122 (24)
オアシス	73 (32)	75 (33)	3	145 (33)
スキー	24 (8)	24 (8)	△0	107 (8)
シニア住宅	25 (10)	28 (11)	3	57 (10)
その他	38	51	13	81

(会員制リゾートクラブ)

(フィットネスクラブ等)

⑦ 仲介

売上高は242億円（対前第2四半期+25.4%）、営業利益は36億円（同+210.4%）となりました。

売買仲介は、リテール部門において既存店舗における地域深耕を進めるとともに5店舗を新規出店、ホールセール部門においても不動産投資市場における対応力を強化し、国内外の投資家に対するサービス向上に努めました。その結果、売買仲介ではリテール部門・ホールセール部門ともに取引件数・成約価格が上昇、販売受託においても引渡件数が増加し、増収増益となりました。

(億円)

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
売上高	193	242	49	423
営業利益	12	36	24	48

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
売買仲介	167	203	36	351
販売受託	12	22	11	44
その他	14	16	2	28

⑧ その他

(億円)

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
売上高	40	45	5	88
営業利益	△1	△2	△0	0

売上高内訳

(億円)

	前第2四半期 (24.4.1~24.9.30)	当第2四半期 (25.4.1~25.9.30)	比較	前期
福利厚生受託	27	30	3	58
その他	13	15	2	30

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末日における現金及び現金同等物の残高は583億円となり、前期末と比較して258億円の減少となりました。

「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200億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加429億円、受託販売預り金の減少330億円等により、628億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、固定資産の取得282億円等により、315億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677億円の返済等による資金減少の一方、長期借入金832億円の調達、短期借入金及びコマース・ペーパー532億円の調達、長期預り敷金保証金の受入による収入100億円等により、683億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、㈱東急コミュニティーや東急リバブル㈱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まいります。

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おります。

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

イ. 中期経営計画及び今後の展開

当社では、平成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81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81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

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

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25年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成25年11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	530,596,393	非上場	単元株式数 1,000株
計	533,345,304	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日を効力発生日とする(株)東急コミュニティー及び東急リバブル(株)との共同株式移転により、平成25年10月1日付で当社が東急不動産ホールディングス(株)の完全子会社になることが予定されてい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7月1日～ 平成25年9月30日	—	533,345,304	—	57,551	—	33,740

(注) 平成25年9月26日開催の取締役会の決議に基づき、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。

(6) 【大株主の状況】

平成25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	28,988	5.44
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	21,650	4.06
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	19,594	3.67
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	10,284	1.93
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	6,544	1.23
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)	6,522	1.22
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	5,775	1.08
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガンスタンレー MUF G証券株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U. K. (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号)	5,620	1.05
計	—	207,627	38.93

(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25年9月20日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成25年9月13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。

下記の三井住友信託銀行株式会社の保有株式数37,124千株のうち19,594千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 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	37,124	6.96
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,282	0.24
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	17,913	3.36
計	—	56,319	10.56

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25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 2,786,000	—	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 527,985,000	527,985	同 上
単元未満株式	普通株式 2,574,304	—	同 上
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,985	—

(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25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	2,748,000	—	2,748,000	0.52
相互保有株式 東急グリーンシステム(株)	神奈川県横浜市荏田町489-1	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	—	2,786,000	—	2,786,000	0.52

(注) 1. 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. 平成25年9月26日開催の取締役会の決議に基づき、平成25年10月1日付をもって単元未満株式911株を含む自己株式2,748,911株を消却いたしました。

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25年7月1日から平成25年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	84,535	58,870
受取手形及び売掛金	19,288	16,851
有価証券	※1 1,432	※1 3,756
商品	8,776	9,164
販売用不動産	72,980	90,063
仕掛販売用不動産	97,916	121,146
未成工事支出金	4,372	5,641
貯蔵品	639	677
その他	34,303	36,574
貸倒引当金	△258	△251
流動資産合計	323,986	342,495
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	406,628	418,050
減価償却累計額	△165,754	△171,974
建物及び構築物(純額)	240,874	246,075
土地	932,965	935,401
建設仮勘定	9,133	12,438
その他	48,605	49,973
減価償却累計額	△32,055	△33,399
その他(純額)	16,549	16,573
有形固定資産合計	1,199,523	1,210,488
無形固定資産		
のれん	37,731	36,719
その他	24,827	31,661
無形固定資産合計	62,559	68,380
投資その他の資産		
投資有価証券	52,991	51,448
敷金及び保証金	57,494	60,743
その他	22,909	23,627
貸倒引当金	△1,062	△1,003
投資その他の資産合計	132,333	134,815
固定資産合計	1,394,416	1,413,685
資産合計	1,718,403	1,756,181

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	39,138	35,014
短期借入金	142,026	162,092
コマーシャル・ペーパー	—	52,000
未払法人税等	6,795	7,442
引当金	8,830	8,088
その他	122,634	88,303
流動負債合計	319,425	352,941
固定負債		
社債	50,200	50,200
長期借入金	781,915	779,092
長期預り敷金保証金	176,628	180,114
退職給付引当金	19,698	20,430
その他の引当金	970	621
その他	62,584	57,735
固定負債合計	1,091,995	1,088,194
負債合計	1,411,421	1,441,136
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,288	39,289
利益剰余金	153,888	161,130
自己株式	△1,217	△1,683
株主資本合計	249,511	256,287
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	7,980
繰延ヘッジ損益	△25	△18
土地再評価差額金	11,702	11,701
為替換算調整勘定	△1,579	△783
その他の包括利益累計額合計	19,164	18,879
少数株主持分	38,306	39,876
純資産合計	306,982	315,044
負債純資産合計	1,718,403	1,756,181

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業収益	286,501	294,086
営業原価	228,200	230,462
営業総利益	58,301	63,624
販売費及び一般管理費	※1 35,321	※1 38,470
営業利益	22,979	25,153
営業外収益		
受取利息	65	73
受取配当金	93	130
持分法による投資利益	322	141
その他	179	281
営業外収益合計	661	625
営業外費用		
支払利息	6,163	5,115
その他	932	572
営業外費用合計	7,095	5,687
経常利益	16,545	20,092
特別利益		
固定資産売却益	8,368	14
投資有価証券売却益	223	41
負ののれん発生益	※2 2,389	※2 11
その他	—	0
特別利益合計	10,982	68
特別損失		
投資有価証券評価損	2,681	—
減損損失	85	198
その他	352	1
特別損失合計	3,119	200
税金等調整前四半期純利益	24,408	19,960
法人税等	8,492	8,422
少数株主損益調整前四半期純利益	15,915	11,537
少数株主利益	1,710	2,438
四半期純利益	14,205	9,099

【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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	15,915	11,537
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△131	△1,074
繰延ヘッジ損益	△139	7
土地再評価差額金	5	—
為替換算調整勘定	53	589
持分法適用会社に対する持分相当額	—	214
その他の包括利益合計	△212	△263
四半期包括利益	15,702	11,274
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	14,006	8,815
少数株主に係る四半期包括利益	1,695	2,458

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	24,408	19,960
減価償却費	10,002	9,832
減損損失	85	198
のれん償却額	81	1,003
負ののれん発生益	△2,389	△11
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1	△87
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	534	770
その他の引当金の増減額 (△は減少)	△144	△662
受取利息及び受取配当金	△159	△203
支払利息	6,163	5,115
持分法による投資損益 (△は益)	△322	△141
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	2,457	△41
たな卸資産評価損	559	522
固定資産売却損益 (△は益)	△8,194	△12
固定資産除却損	299	239
売上債権の増減額 (△は増加)	2,859	2,460
たな卸資産の増減額 (△は増加)	23,795	△42,860
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,258	△3,505
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	△3,287	△32,973
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	△8,300	△4,750
その他	4,231	△5,180
小計	37,423	△50,330
利息及び配当金の受取額	149	199
利息の支払額	△6,348	△5,149
法人税等の支払額	△9,180	△7,504
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,043	△62,784
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	△207	△45
定期預金の払戻による収入	10	9
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△10,241	△873
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,010	523
敷金及び保証金の差入による支出	△8,830	△4,464
敷金及び保証金の回収による収入	2,483	1,690
固定資産の取得による支出	△19,399	△28,243
固定資産の売却による収入	137,758	113
貸付けによる支出	△172	△364
貸付金の回収による収入	18	95
その他	32	66
投資活動によるキャッシュ・フロー	103,462	△31,492

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25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)	△15,680	53,224
長期借入れによる収入	195,091	83,192
長期借入金の返済による支出	△311,575	△67,722
長期預り敷金保証金の受入による収入	16,961	10,014
長期預り敷金保証金の返還による支出	△7,334	△7,018
社債の発行による収入	10,000	—
社債の償還による支出	△12,800	—
配当金の支払額	△1,858	△1,858
少数株主への配当金の支払額	△726	△859
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△580	△635
自己株式の純増減額 (△は増加)	△6	△70
その他	—	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△128,510	68,267
現金及び現金同等物に係る換算差額	16	213
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,987	△25,796
現金及び現金同等物の期首残高	64,220	84,070
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,032	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△3,356	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 58,908	※1 58,274

【注記事項】

(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2四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。

(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2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
匿名組合出資金	1,039百万円	3,412百万円

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2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
東急ホームローン利用者	12,042百万円	10,920百万円
会員権ローン利用者	138	131
従業員住宅借入金利用者	95	78
つなぎ融資利用者	1,062	718
三幸地所株式会社	700	780
合計	14,039	12,628

(四半期連結損益計算書関係)

※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。

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
給料・手当・賞与	6,767百万円	7,077百万円
販売宣伝費	4,247	4,543
賃借料	4,622	4,897
賞与引当金繰入額	2,030	1,953
退職給付費用	747	753
貸倒引当金繰入額	14	41
役員賞与引当金繰入額	71	65
役員退職慰労引当金繰入額	6	6

※2. 負ののれん発生益

前第2四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）

前第2四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2四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30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）

※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

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）
現金及び預金勘定	51,925百万円	58,870百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	△348	△446
有価証券勘定	7,620	30
短期貸付金	1	0
短期借入金勘定に含まれる当座貸越	△290	△180
現金及び現金同等物	58,908	58,274

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)

配当に関する事項

(1) 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

(2) 基準日が前第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前第2四半期連結会計期間末後となるもの

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2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年9月30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

(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

(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24年4月1日至平成24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	68,991	28,804	40,861	63,864	34,706	27,060	18,462	3,749	—	286,501
セグメント間の内部売上高又は振替高	3	1,818	85	1,612	3,200	153	798	212	(7,886)	—
計	68,995	30,623	40,947	65,476	37,907	27,214	19,260	3,962	(7,886)	286,501
セグメント利益(△損失)	2,528	△219	210	19,537	2,542	45	1,159	△144	(2,680)	22,979

(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(△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	△2
全社費用 ※	△2,677
合計	△2,680

※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、匿名組合マレ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2四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25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	57,861	33,076	41,094	61,651	44,326	29,078	22,817	4,181	—	294,086
セグメント間の内部 売上高又は振替高	△1	3,637	220	1,555	3,204	168	1,343	295	(10,423)	—
計	57,859	36,714	41,314	63,206	47,530	29,246	24,160	4,477	(10,423)	294,086
セグメント利益 (△損失)	2,857	△18	16	17,875	3,145	788	3,598	△154	(2,955)	25,153

(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（△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	△34
全社費用 ※	△2,921
合計	△2,955

※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。

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	26円75銭	17円15銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	14,205	9,099
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)	14,205	9,099
普通株式の期中平均株式数(千株)	531,032	530,723

(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)

(共同株式移転による持株会社の設立および東急不動産ホールディングス株式会社の連結財務諸表への影響)

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。)は、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社(以下「持株会社」といいます。)を設立(以下「本株式移転」といいます。)いたしました。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画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まいります。

2. 本株式移転の要旨

①本株式移転の方法

当社、東急コミュニティーおよび東急リバブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

②株式移転比率

	当社	東急コミュニティー	東急リバブル
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1) 株式の割当比率

当社の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を、東急コミュニティーの普通株式1株に対して持株会社の普通株式4.77株、東急リバブルの普通株式1株に対して持株会社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたしました。なお、持株会社の単元株式数は100株であります。

(注2) 持株会社が本株式移転により交付した株式数

普通株式 700,560,974株

③本株式移転により新たに設立した会社(持株会社)の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社 (英文名:Tokyu Fudosan Holdings Corporation)
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

3. 本株式移転に伴う持株会社の連結財務諸表における会計処理の概要

本株式移転は、「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 企業会計基準委員会））における「共通支配下取引等」として処理いたします。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において株主資本が818億円増加、少数株主持分が352億円減少する一方、「のれん」が469億円が発生し20年間で均等償却を行う見込みであります。

（当社における共同株式移転による重要な連結範囲の変更）

当社は、平成25年10月1日に、当社の連結子会社である東急コミュニティーおよび東急リバブル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持株会社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持株会社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、東急コミュニティーおよび東急リバブルの当第2四半期連結会計期間末の財政状態は以下のとおりであります。

①東急コミュニティー

財政状態（平成25年9月30日現在）

総資産	110,108百万円
総負債	66,665百万円

②東急リバブル

財政状態（平成25年9月30日現在）

総資産	62,393百万円
総負債	30,398百万円

（当社における親会社株式の売却に伴う特別利益の発生）

当社は本株式移転に伴い保有することとなった親会社である持株会社の株式を、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11日付で、当該持株会社の株式全てを持株会社に譲渡したことから、特別利益「親会社株式売却益」85,401百万円を計上することとなりました。

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25年11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2四半期連結会計期間（平成25年7月1日から平成25年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25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25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

- 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社と平成25年10月1日に共同株式移転の方法により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を設立した。
- 重要な後発事象に記載されているとおり、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は、会社の連結範囲から除外された。
- 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は親会社株式売却益を計上した。

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。