

第81期 中間報告書

2012年4月1日▶2012年9月30日





株主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。当中間期の報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

代表取締役社長 **金指 潔**

Q 当中間期における事業環境は、どのようなものでしたか？

A 分譲住宅市場は堅調に推移し、オフィスビル市場も底打ち感が見えてきました。

当中間期における我が国経済は、復興需要を背景とし、企業収益や設備投資が持ち直して緩やかに回復しておりましたが、円高の継続や欧州財政不安の新興国への波及等によ

り、世界経済の減速感が強まり、景気を下押しする傾向にありました。

不動産業界におきましては、各都市圏で地価の下落率が縮小し、分譲住宅市場は、建築費の上昇や、販売単価の下落が続くものの、マンション販売は、堅調に推移しました。オフィスビル市場では、大量供給に伴う空室率の上昇もピークを越え、賃料水準は依然弱含みの傾向が継続しているものの下落幅が縮まり、底打ち感が見えてきました。

Q 当中間期における業績について教えてください。

A 当社グループ丸となって事業に取り組み、経常利益ベースで増益となりました。

このような事業環境のもと、当社グループでは、2011年度を初年度とする3ヵ年の中期経営計画『Value Innovation 2013』に基づき、各事業を推進するとともに、財務基盤及びグループ経営基盤の強化に取り組んでまいりました。

その結果、当中間期の業績については前期に特別利益を計上したこと等により、四半期

当中間期の業績（連結）

売上高 **2,865億円**
前年同期比18.9%増 ▲

経常利益 **165億円**
前年同期比89.3%増 ▲

営業利益 **230億円**
前年同期比38.4%増 ▲

四半期純利益 **142億円**
前年同期比42.7%減 ▼

純利益は減益となったものの、アクティビア・プロパティーズ投資法人へ商業施設、オフィスビル等の資産を譲渡したことなどから経常利益ベースでは増益となりました。

このような状況を踏まえ、中間配当金については既に公表しておりますとおり、1株につき3円50銭とさせていただきました。

Q 今後の成長への取り組みについて教えてください。

A 「お客様」を中心に据え、グループ連携の上、お客様に必要とされる事業価値の創造を目指して、住まい、ビジネス、消費余暇と幅広い事業に取り組めます。

このような事業環境のもと、当社グループでは、「お客様」を中心に据え、グループ連携による各事業のバリューチェーンを図り、お客様に必要とされる事業価値の創造を目指してまいります。

分譲業では、商品開発力、販売力、管理・運営力の連携をさらに強化し、より豊かな暮らしに向けた住環境の提供に努めるほか、賃貸業では、開発力やアセットマネジメント力のレベルアップを図るとともに、REIT事業との

連携を強化し、関与資産から得られる収益の最大化を目指してまいります。また、運営業では、グループ連携の上、運営力を強化し、顧客満足度の向上を図ってまいります。さらには、今後の成長が期待されるインドネシアにおいて設立した新会社を通して、海外における事業機会の創出にも取り組んでまいります。

Q 環境保全やCSRへの取り組みについてお聞かせください。

A 事業を通して積極的に進めてまいります。

当社グループのCSR(企業の社会的責任)は、事業活動を通して社会的な課題を解決していくことと位置づけています。また、環境保全に関しては当社グループ「環境ビジョン」に基づき推進しています。企業としての社会的責任を果たし、事業を通して今後も持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き倍旧のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

表紙写真について

4月 那須「夢バルーンプロジェクト開催」



「那須高原はこんなに元気です！」と全国に伝えるため、1万個の風船に想いを乗せて飛ばしました。地域の活性化を目指した、当社グループ協賛の企画です。

6月 スプライン青山東急ビル竣工



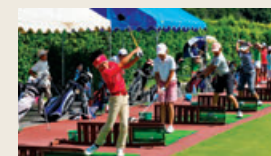
銀座線「外苑前」駅徒歩3分の好立地にオフィス・商業の複合ビルとして竣工。大型旗艦店インテリアショップ「Francfranc」が10月にオープン！

7・8月 裏磐梯・南会津「みどりの東北元気キャンプ」



東日本大震災によって心理的な影響を受けている子どもたちのこころのケアを目的としたキャンプに、ホテル・グランデコと連携し、当社グループのボランティアも参加しサポート。

8月 麻倉ゴルフ倶楽部「夏休みジュニアゴルフレッスン」



当社と東急リゾートサービスは、今年で5回目となる小学生を対象とした無料ゴルフレッスンを今回は初の首都圏にて開催！

8月 東日本復興支援プロジェクトfrom銀座



旧銀座TSビルを情報発信拠点として復興支援のさまざまな活動に2011年10月より取り組んできました。これからも当社グループは、東日本の復興支援を継続していきます。

2012年12月、目黒に新たなオフィスビル誕生 ～新規策定の事業ブランドコンセプトに基づく1号物件～

2012年7月に竣工した「スプライン青山東急ビル」に続き、
12月には目黒駅徒歩2分という好立地に新たなオフィスビルが誕生します。

「新目黒東急ビル」は、オフィスに求められる安心・安全といった基本性能を備えつつ、豊富な採光、自然換気、前庭から続く緑の連鎖がもたらす快適性と、シャワーブースや屋上庭園などの+αの商品企画が提案する新しい働き方を体感することのできる最先端オフィスビルです。

なお、当社では2012年10月より、ビル事業全体のコンセプトを「building smiles はたらく人を笑顔に」と策定し、その中で、お客様目線に立って安心・安全・快適性を約束した上で、それだけに留まらない多彩な価値を提供していくという開発から運営まで事業全体の基本姿勢を明確化しました。「新目黒東急ビル」はこのブランドコンセプトに基づき開発した第1号物件であり、今後も一貫性を持った開発・運営を行っていくことにより、さらなる競争力強化を図ります。

所 在：東京都品川区上大崎二丁目25番2号

交 通：JR山手線、東京メトロ南北線、都営三田線、
東急目黒線「目黒」駅徒歩2分

延床面積：22,345.79㎡

竣 工：2012年12月上旬（予定）

building smiles



グランクレールセンター南に 多世代交流・地域交流の拠点が誕生します

港北ニュータウンの中心、センター南駅より徒歩3分の立地に位置する「グランクレールセンター南」。近隣には行政サービスや商業施設も集積し、生活利便性に優れた住宅型有料老人ホームとして2010年より運営を行ってまいりましたが、2012年11月に多世代交流のための新たな拠点が誕生しました。

「今まで以上のくつろぎや生き甲斐とともに暮らしていただける“新しい我が家”」を生み出すユニバーサルデザインのインテリアを体験していただきながら、ご入居者の方やテナント区画にご来訪の方々、地域住民の皆様と、多世代での触れ合いを可能にする場としてカフェを開設。また、カフェの隣接区画には、様々なライフシーンに合わせたインテリアショップも併設しました。

実際にカフェでご利用いただきたいすやテーブル等のインテリアをご購入いただけます。また、予約の上、インテリアコンシェルジュとご相談していただくことも可能です。



業界初！レッスンとステージライブがひとつになったダンススクール 「THE☆STAGE」1号店が自由が丘、2号店は港北にオープン！

業界初となるレッスンとステージライブがひとつになったスタイルのダンススクール「THE☆STAGE」が2012年、自由が丘・港北と2店舗続けて誕生しました。

近年、「ダンス」は若者を中心にその人口の増加、周辺事業の活性化が著しくなっている中、2011年に小学校授業へ導入、2012年からは公立中学校で授業が必修化されました。これにより児童だけでなく、保護者や先生たちのダンスレッスンへの需要も高まることが予想されています。

こうした背景を踏まえ、東急スポーツオアシスでは、ブルーオーシャン戦略（需要の創造）に基づき、現状のダンススクールの「発表会にかかる費用」を抑えながら、お客様の求める『「レッスン」と「ステージで発表する楽しさ」』をひとつにした新しい事業を構築しました。



東急不動産グループによる CSR推進



世界の2大インデックスに選定されました

～ダウ・ジョーンズ・サステナビリティ・インデックス、FTSE4Good～

2012年9月、当社は社会的責任投資（SRI）の株価指標として世界的に認知度の高い「ダウ・ジョーンズ・サステナビリティ・インデックス・アジア・パシフィック（DJSI Asia Pacific）」の構成銘柄に初めて選定されました。

この指標は米国のダウ・ジョーンズ（Dow Jones）社と、スイスのSRIに関する調査専門会社であるSustainable Asset Management（SAM）社が共同開発した株価指標で、経済・環境・社会の3つの側面から、世界各国の大手企業の持続可能性（サステナビリティ）を評価し、総合的に優れた企業を選定するものです。



また、2010年より同じく世界的なSRI株価指標である「FTSE4Good」にも選定されており、世界の2大インデックスに揃って選定されたこととなります。

今回の選定にあたっては、環境やコンプライアンスなどの経営課題への当社の取り組みが、将来にわたり持続的成長が期待できる企業としての評価をいただいた結果だと考えており、今後も、事業に軸足を置いたCSR活動を推進し、企業価値の向上につなげていきます。



FTSE4Good



都市と自然をつなぐ。ひとと未来をつなぐ。

東急不動産グループ

東急不動産グループのシニアレジデンスが 災害時における二次避難所として登録されました

当社は、民間企業として初めて世田谷区と【災害時における被災住民の避難に関する相互応援協定】を締結し、当社グループにて運営を行っている、シニアレジデンスの「グランクレール成城」及び「グランクレール馬事公苑」の2施設を、二次避難所（福祉避難所）として登録しました。

本協定は、区の「二次避難所（福祉避難所）の量的拡充」という考えに、当社が応える形で締結することとなったものです。当社では今後も協力できることを模索していきたいと考えています。



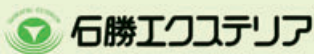
グランクレール馬事公苑



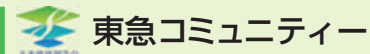
グランクレール成城



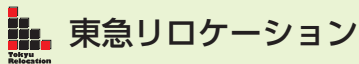
暮らしかえ、新築からリフォームまで
お客様のライフスタイルに応じた新築・リフォームなど
お客様に最も豊かな暮らしかたを提案・実践しています。



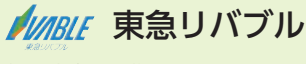
住まいからリゾートまで、造園を通じた
環境整備を展開しています。



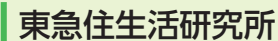
マンション・ビル管理を中心に快適な住環境・事業環境づくりを
サポートする総合生活サービス業を展開しています。



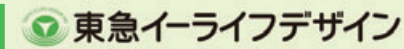
賃貸住宅管理、企業社宅代行、長期滞在型ホテルなど、
さまざまな住宅関連サービスを展開しています。



売買仲介、不動産ソリューション、賃貸、販売受託
の4事業を柱に、全国に展開しています。

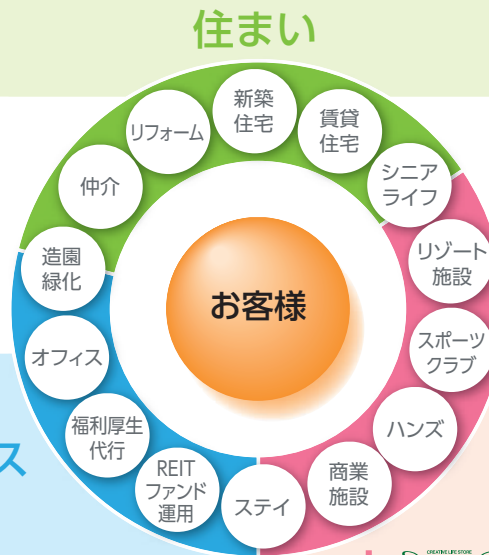


不動産、住生活などに関するマーケティングや、
環境経営に対する支援を行っているシンクタンクです。

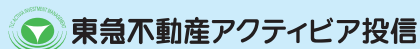


「安心と暖かさで包むシニア住宅と
介護付有料老人ホーム」の経営・運営を展開しています。

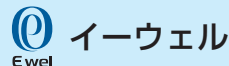
東急不動産グループは、
中心に「お客様」を据え、
お客様のニーズ・ライフスタイルに
合わせた商品・サービスを
提供します。



ビジネス



商業施設・オフィスビル等を投資対象とする
「アクティビア・プロパティーズ投資法人」の
資産運用会社です。



福利厚生代行サービスの提案企業として、
企業の福利厚生を支えています。



国内外の機関投資家や年金基金向けに
ファンドを組成・運用を展開しています。



賃貸住宅を主な投資対象とする
「コンフォリア・レジデンシャル
投資法人」の資産運用会社です。

消費余暇



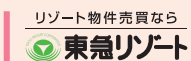
住まいと住生活、手づくり関連の
道具、素材、パーツの総合専門店を
展開しています。



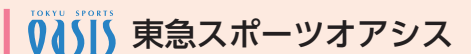
商業施設の運営管理・企画・
コンサルティング事業を
展開しています。



リゾート施設の運営を手がける
リゾート総合マネジメント会社です。



全国の別荘やリゾートマンション
などの新規受託販売から、仲介まで
お手伝いしています。



首都圏、関西を中心に
会員制フィットネスクラブを
運営しています。

連結損益計算書（単位：億円）

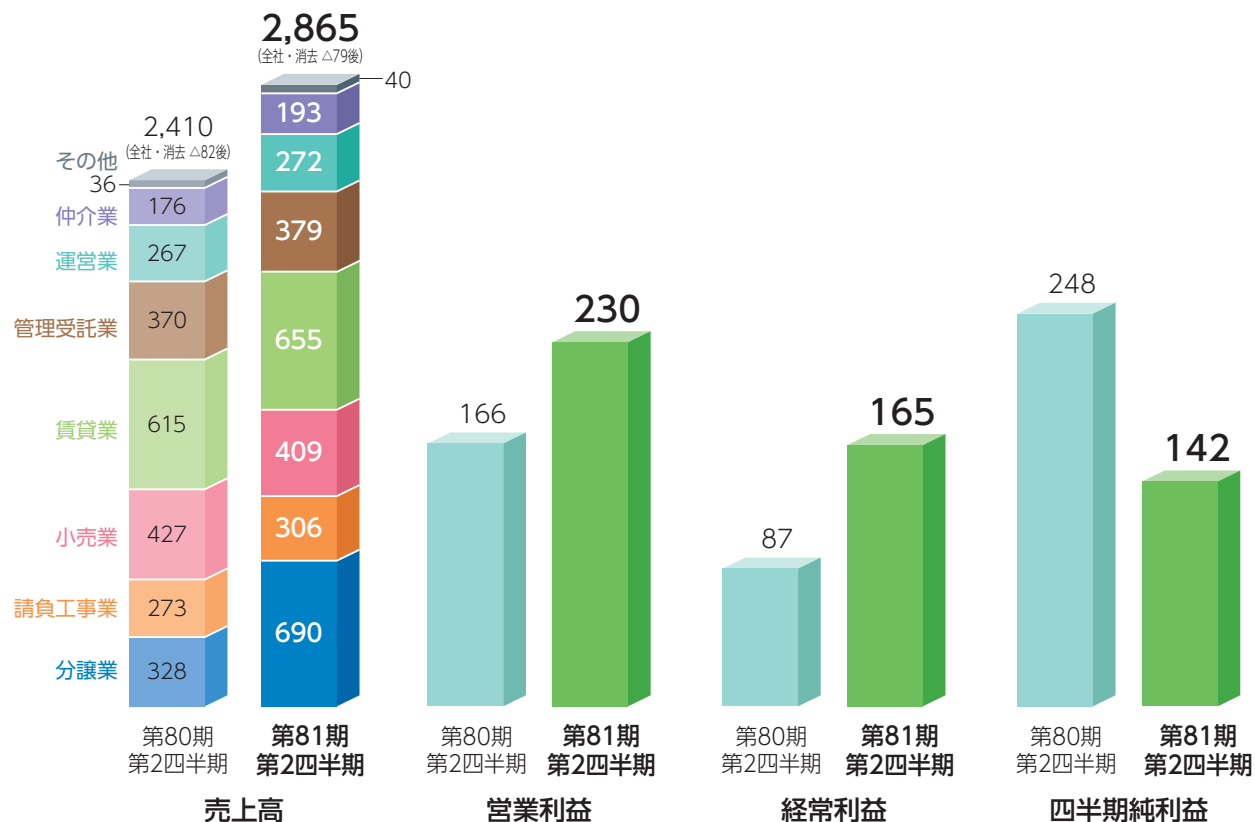
POINT

売上高・営業利益・経常利益

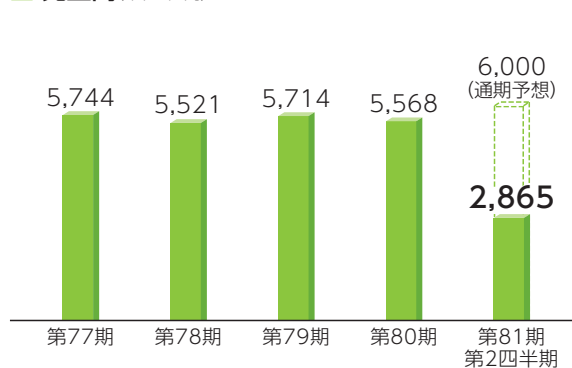
100%出資子会社である東急不動産アクティビア投信（株）が資産運用を受託するアクティビア・プロパティーズ投資法人が上場し、当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルを同投資法人に譲渡したこと等により、対前年同期比で売上高+18.9%、営業利益+38.4%、経常利益+89.3%と増収増益となりました。

四半期純利益

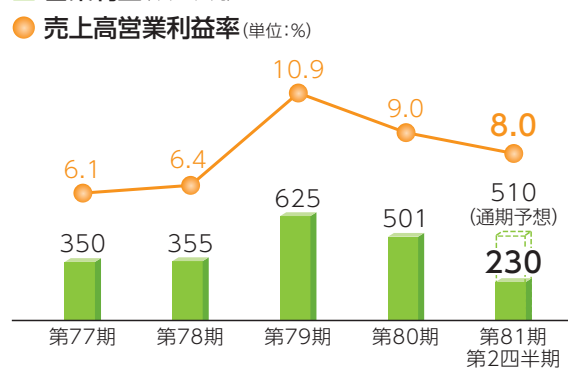
対前年同期比で△42.7%と減益になりましたが、これは、前期において匿名組合等の連結に伴い、特別利益に負ののれん発生益を計上したこと等によるものです。



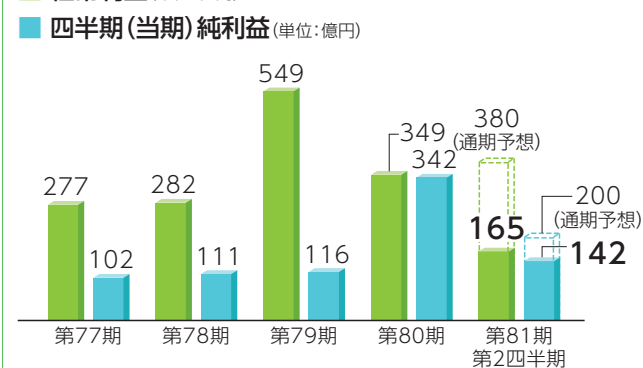
売上高（単位：億円）



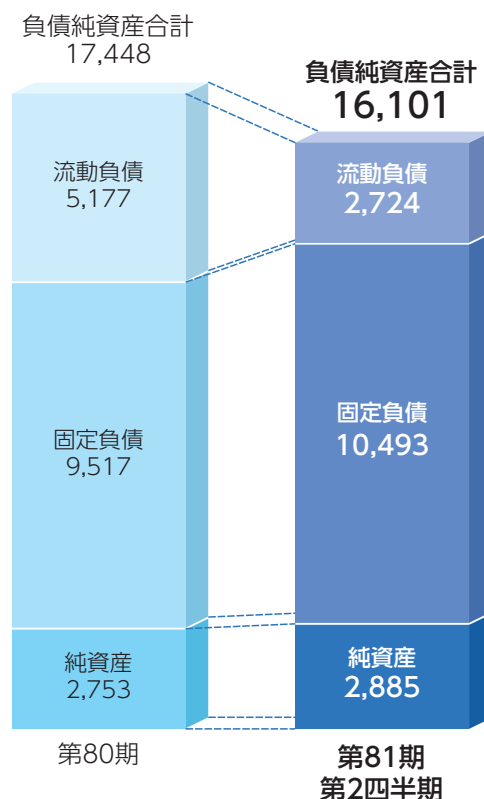
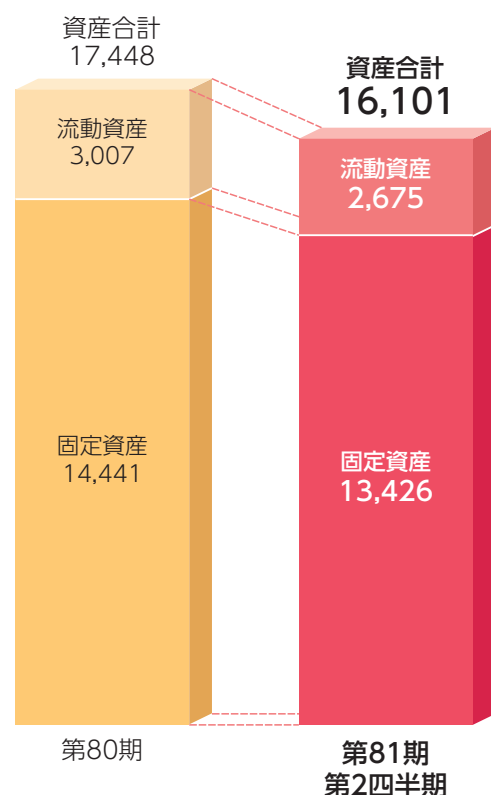
営業利益（単位：億円）



経常利益（単位：億円）



連結貸借対照表 (単位：億円)



POINT

資産

流動資産：販売用不動産の減少等により流動資産が第80期に比べ332億円減少しました。

固定資産：当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルについて、アクティビア・プロパティーズ投資法人へ譲渡したこと等から、固定資産が第80期に比べ1,015億円減少しました。

資産合計：上記により第80期に比べ1,347億円減少しました。

負債

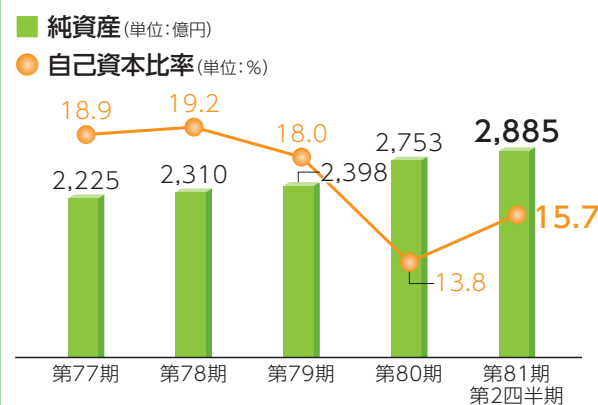
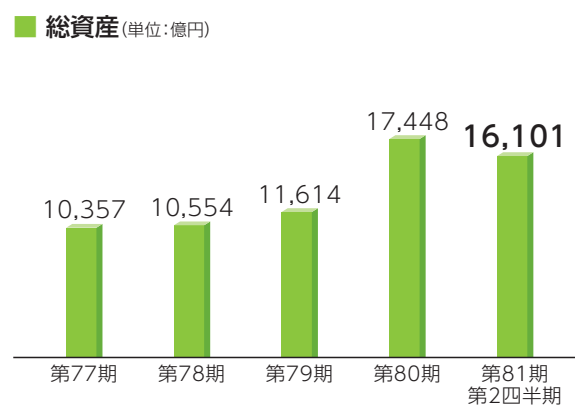
流動負債：短期借入金2,112億円減少等により、第80期に比べ2,453億円減少しました。

固定負債：長期借入金847億円増加等により、第80期に比べ976億円増加しました。

負債合計：上記により第80期に比べ1,478億円減少しました。

純資産

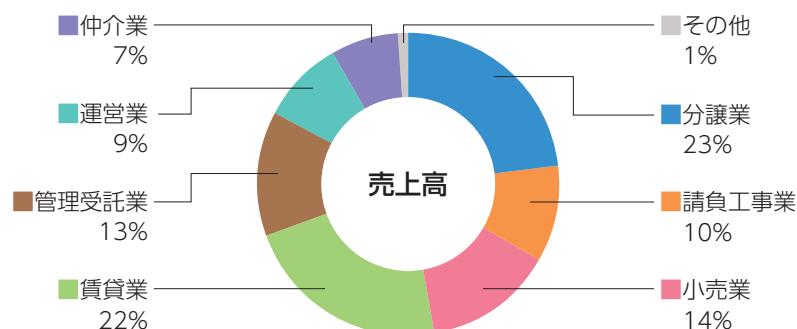
利益剰余金127億円の増加等により、純資産合計は第80期に比べ131億円増加しました。



各事業の概況 (億円未満を四捨五入して表記しております。)

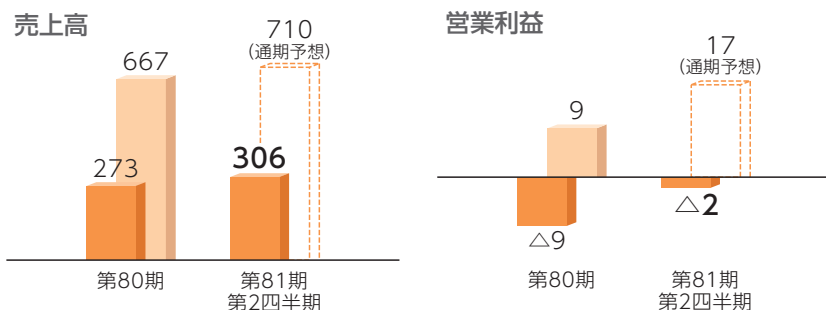
当中間期の業績について

分譲、請負工事、賃貸、管理受託、運営、仲介において
増収増益(小売は減収減益)



請負工事業 (単位：億円) 事業別売上高 10%

第2四半期 通期

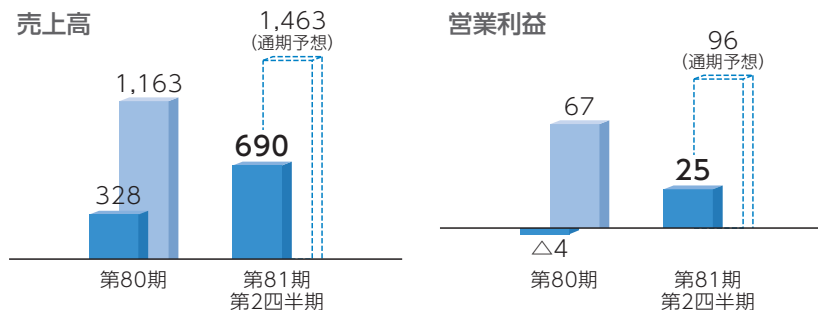


- マンション共用部工事やリフォームにおける建替代替商品等の完成工事高増加により増収。
- 受注実績についても、マンション共用部工事やリフォーム工事を中心に順調に拡大。

分譲業 (単位：億円)

事業別売上高 23%

第2四半期 通期

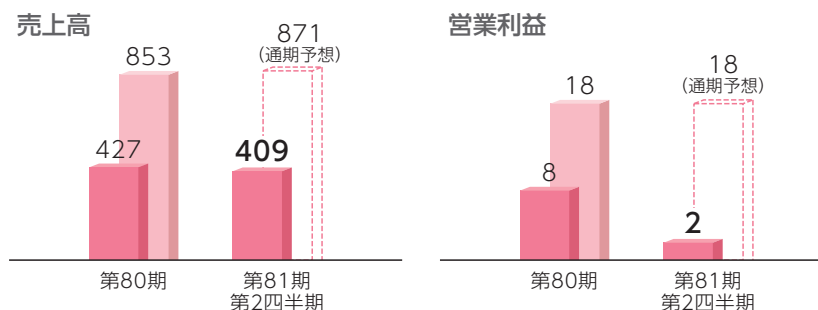


- アクティビア・プロパティーズ投資法人へ商業施設・オフィスビル等のたな卸資産を譲渡したこと等から増収。
- 分譲マンションの利益率改善やたな卸資産評価損の計上減少等から増益。分譲マンション等の販売については引き続き堅調に推移。

小売業 (単位：億円)

事業別売上高 14%

第2四半期 通期

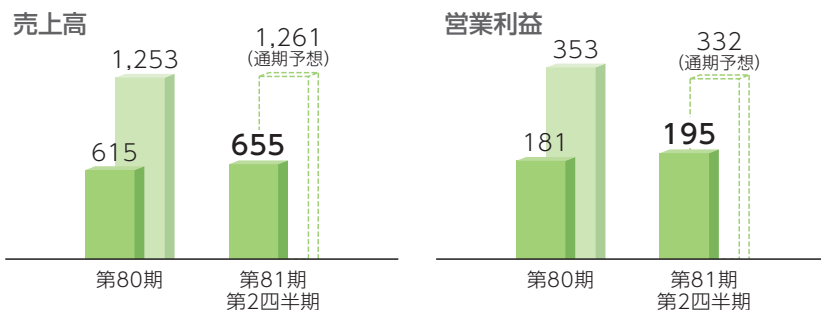


- (株) 東急ハンズにおいて、前期における防災用品や暑さ対策用品の販売好調の反動等により減収減益。
- 海外初進出の「東急ハンズ上海店」、「東急ハンズ東京店」(東京都千代田区)を開業。小型店「ハンズ ビー」も4店開業。

貸貸業 (単位：億円)

 事業別売上高 **22%**

■ 第2四半期 ■ 通期

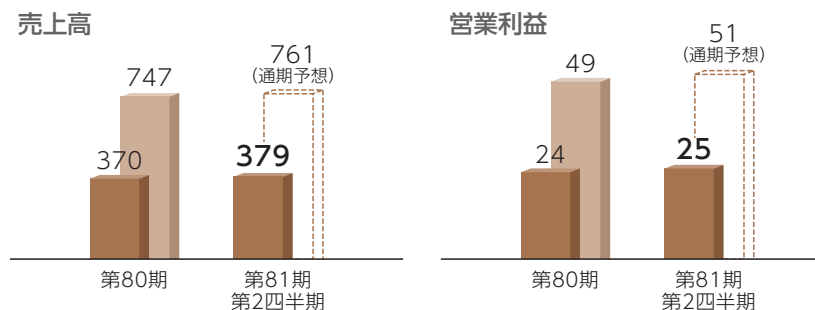


- 「東急プラザ表参道原宿」(東京都渋谷区)、「スプライン青山東急ビル」(東京都港区)の開業等により増収増益。
- 空室率(オフィスビル・商業施設)は、既存オフィスビルの稼働が改善したこと等により1.3%に改善し、引き続き低水準を維持。

管理受託業 (単位：億円)

 事業別売上高 **13%**

■ 第2四半期 ■ 通期

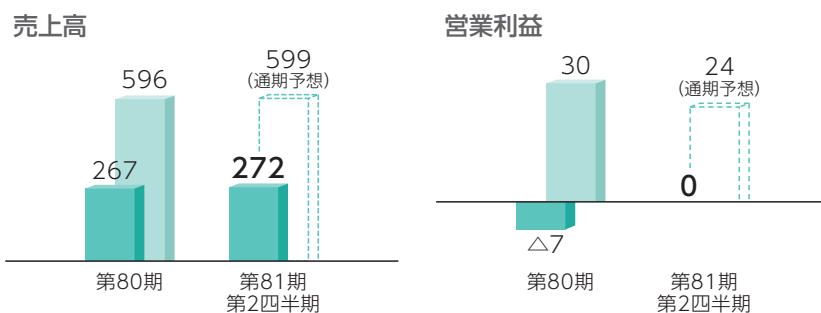


- (株)東急コミュニティーにおいて、大型の指定管理者案件の受注等によるマンション管理ストックの拡大やビル管理における大型物件の稼働等により増収増益。

運営業 (単位：億円)

 事業別売上高 **9%**

■ 第2四半期 ■ 通期

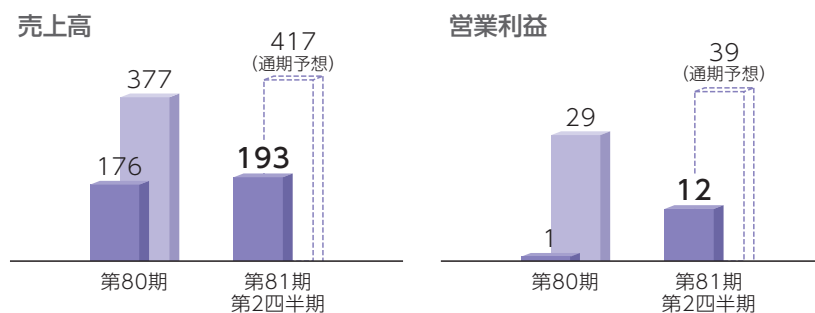


- スキー場、会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブにおいて、前期に東日本大震災の影響により減少していた来場者数が回復。
- シニア住宅やフィットネスクラブの(株)東急スポーツオアシスの稼働が改善したこと等により増収増益。

仲介業 (単位：億円)

 事業別売上高 **7%**

■ 第2四半期 ■ 通期



- 売買仲介では、リテール部門において新規出店等の業容拡大に努め、成約価格は若干低下したものの成約件数が増加。
- ホールセール部門では、大型案件への取り組みを強化し、成約価格、成約件数ともに改善したことにより増収増益。

会社の概要

(2012年9月30日現在)

商 号 東急不動産株式会社
TOKYU LAND CORPORATION
設 立 1953年12月17日
資 本 金 57,551,699,228円
従 業 員 数 545名
ホームページアドレス <http://www.tokyu-land.co.jp>

主要事業所

本 社 〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-2
関 西 支 店 〒542-0081 大阪市中央区南船場4-4-3
札 幌 支 店 〒060-0001 札幌市中央区北1条西4-2-2

役員

代表取締役会長	植 木 正 威	執 行 役 員	三 浦 宏
代表取締役社長	金 指 潔	執 行 役 員	古 沢 繁 之
取締役	岡 本 潮	執 行 役 員	岡 田 正 志
取締役	小 倉 敏	執 行 役 員	西 川 弘 典
取締役	有 馬 修	執 行 役 員	木 村 昌 平
取締役	大 瀧 岩 男	執 行 役 員	三 輪 真 也
取締役	三 枝 利 行	常 勤 監 査 役	川 合 正
取締役	植 村 仁	常 勤 監 査 役	二 見 英 二
取締役	大 隈 郁 仁	監 査 役	安 達 功
取締役	野 本 弘 文	監 査 役	浅 野 友 靖
取締役	中 島 美 博		
取締役	中 村 元 宣		

株主の皆様の声をお聞かせください

当社は、株主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

<http://www.e-kabunushi.com>
アクセスコード 8815

空メールにより kabu@wjw.jp へ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入) アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヵ月間です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます

※本アンケートは、株式会社 a2media(エー・ツー・メディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社 a2mediaについての詳細<http://www.a2media.co.jp>)

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます。事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」

TEL:03-5777-3900 (平日 10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com

株式の状況

(2012年9月30日現在)

発行可能株式総数 1,000,000,000 株
発行済株式総数 533,345,304 株
株主総数 40,336 名
単元株式数 1,000 株

大株主の状況

株 主 名	株数(株)	持株比率(%)
東京急行電鉄(株)	88,380,790	16.64
日本トラスティ・サービス	41,423,000	7.80
信託銀行(株)(信託口)	30,797,000	5.80
日本マスタートラスト	19,594,000	3.69
信託銀行(株)(信託口)	14,268,177	2.69
三井住友信託銀行(株)	11,104,275	2.09
第一生命保険(株)	8,433,600	1.59
日本生命保険(相)	7,635,000	1.44
SSBT OD05 OMNIBUS	6,529,000	1.23
ACCOUNT-TREATY CLIENTS	6,348,000	1.20
日本トラスティ・サービス		
信託銀行(株)(信託口4)		
ジュニパー		
日本トラスティ・サービス		
信託銀行(株)(信託口9)		

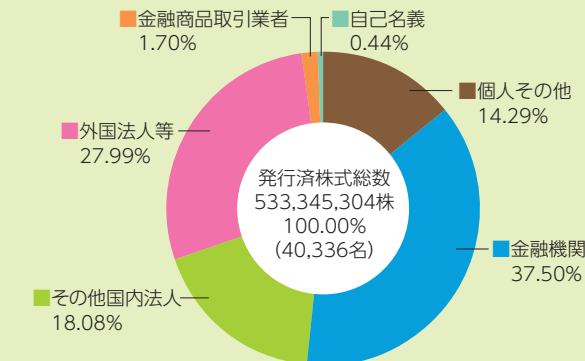
※持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

株主メモ

事業年度 4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会 6月
株主確定基準日 定時株主総会、期末配当金
3月31日
中間配当金 9月30日
公告方法 電子公告の方法により行います。
公告掲載URL <http://www.tokyu-land.co.jp>
ただし、やむを得ない事由により電子公告をすることができない場合は日本経済新聞に掲載します。

所有者別分布状況

■個人その他 76,224,874株 (39,425名)
■金融機関 200,005,644株 (72名)
■その他国内法人 96,422,299株 (361名)
■外国法人等 149,300,719株 (435名)
■金融商品取引業者 9,067,112株 (42名)
■自己名義 2,324,656株 (1名)



IRカレンダー

2012年12月
▼
2013年 6月

12月上旬	中間報告書発送(株主優待同封)
1月下旬	第3四半期決算公表
5月初旬	2012年度決算公表
6月上旬	招集通知発送
6月下旬	株主総会、決議通知・報告書発送(株主優待同封)

お知らせ

■住所変更、単元未満株式の買取・買増等のお申出先について
株主様の口座のある証券会社にお申出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申出ください。
■未払配当金の支払いについて
株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申出ください。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。



この冊子は、地球環境に配慮し、FSC認証紙と植物油インキを使用しています。