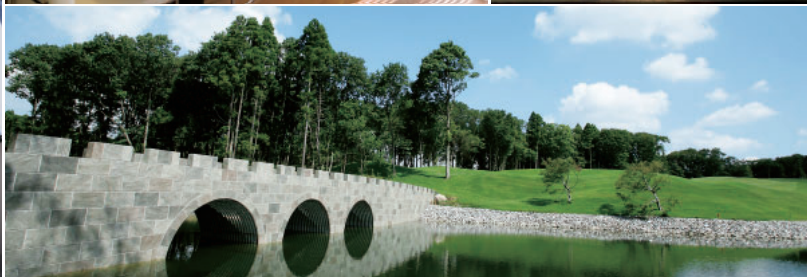


第78期中間報告書

平成21年4月1日～平成21年9月30日



東急不動産

株主の皆様へ

TO OUR SHAREHOLDERS

株主の皆様にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当中間期の報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当中間期におけるわが国経済は、国内総生産(GDP)がプラスに転じるなど持ち直しの兆しは見えつつあるものの、いまだ企業収益の悪化には歯止めがかからず、また、所得環境や雇用情勢は厳しい状況が継続していることなどから、本格的な景気回復には今しばらく時間を要するものと予想されます。

当不動産業界におきましては、マンション市場では物件価格の調整等に伴い、契約率が改善し在庫が減少するなど、一時の低迷した状況から脱しつつありますが、オフィスビル市場では企業のオフィス需要の減退から空室率は上昇し、賃料水準も弱含みに推移しました。また、世界的な信用収縮の下、不動産投資市場では引き続き取引が低迷するなど、当業界を取り巻く事業環境はまだまだ厳しい状況に置かれています。

当社グループでは、この状況を克服していくために、当中間期におきましては、当初計画どおり、保有ビルの売却、並びにマンションなどの店頭在庫の販売促進など資産ポートフォリオの再構築を推進するとともに、コスト削減など合理化、効率化を進めながら、事業環境の変化に柔軟かつ迅速に適応した体制づくりに注力してまいりました。

その結果、当中間期の連結業績については、後記のとおり当初計画を上回る業績を確保することができましたが、現下の厳しい事業環境を鑑み、通期の業績予想につきましては当初計画のまま据え置くことといたしました。



代表取締役社長 金指 潔

なお、中間配当金につきましては、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す。

当社グループといたしましては、こうした厳しい事業環境を踏まえ、引き続き、事業環境の変化に柔軟かつ迅速に適応できる体制構築のための取り組みを実行してまいります。

また、将来にわたり、全てのステークホルダーから信頼され、選ばれる企業グループであり続けるために、高品質で独自の存在感を持った商品・サービスを提供するとともに、地球環境への配慮、社会貢献活動への取り組み、さらにはコーポレートガバナンスや内部統制システムの充実といったCSR活動の強化を図りながら、当社グループのブランド価値向上に繋げてまいります。

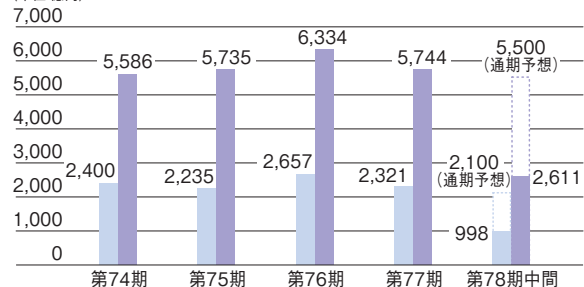
株主の皆様におかれましては、引き続きご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

財務ハイライト

FINANCIAL HIGHLIGHTS

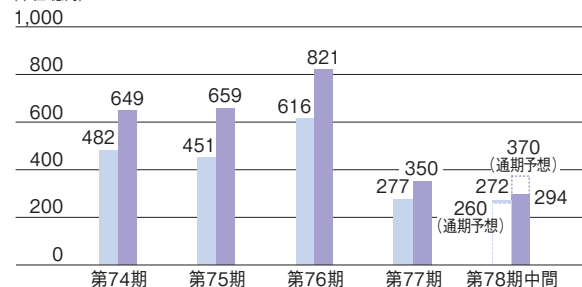
売上高

(単位:億円)



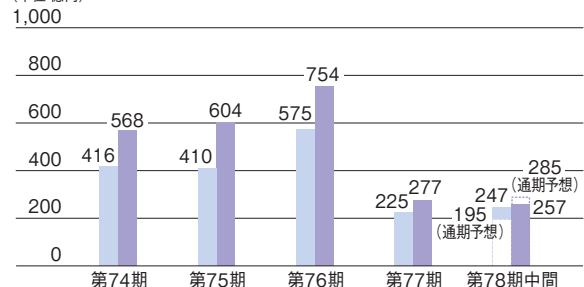
営業利益

(単位:億円)



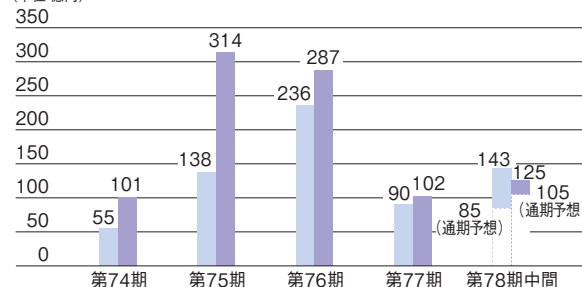
経常利益

(単位:億円)



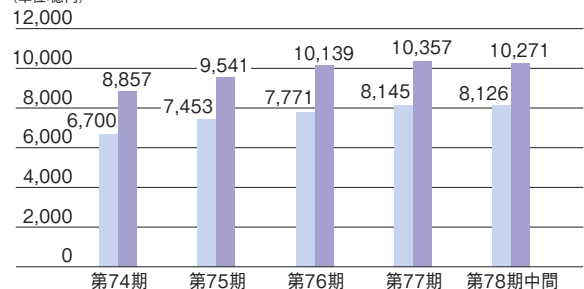
中間(当期)純利益

(単位:億円)



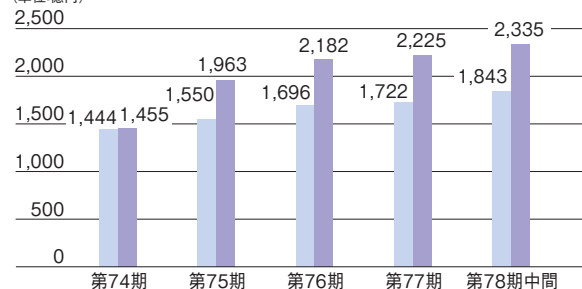
総資産

(単位:億円)



純資産

(単位:億円)



財務ハイライトは億円未満を四捨五入して表記しています。

「港南台うぐいす住宅マンション建替事業」本体工事着工

～環境配慮、地域貢献をテーマにした新たなマンションとして再生します～

「港南台うぐいす住宅マンション建替事業」の本体工事に、平成21年7月着手いたしました。

本事業は、マンション建替円滑化法を適用した、当社として2事例目の取り組みとなります。築31年が経過し老朽化の進んでいた同マンションは、CO₂の排出削減などの環境配慮に取り組み、敷地内を地域の防災拠点として整備するなど地域への貢献も果たす、新たなマンション「ブランズシティ港南台うぐいすの杜」に再生され、平成23年2月竣工予定です。



「港南台うぐいす住宅」
建替前(イメージイラスト)



建替後「ブランズシティ港南台うぐいすの杜」完成予想図

所	在	： 横浜市港南区港南台三丁目
交	通	： JR根岸線「港南台」駅徒歩2分
総	戸	数： 265戸(建替前：96戸)
建	物	規 模： 地下1階地上14階建1棟
		(建替前 地上5階建4棟、地上4階建1棟)

商業施設「Saclass (サクラス) 戸塚」 11月27日オープン

平成21年11月27日、JR「戸塚」駅徒歩4分に商業施設「Saclass (サクラス) 戸塚」がオープンいたしました。当社は、土地建物所有者の東横地所(株)とマスターリース契約を結び、同施設の施設運営管理を実施しています。

戸塚区の花である「桜」に「暮らす」を重ね合わせた言葉「Saclass」を施設名称とし、“桜とともに毎日の暮らしをいきいきと上質に”をテーマとした施設で、施設内には「東急スポーツオアシス戸塚店」も開業いたしました。

所 在 : 横浜市戸塚区戸塚町
交 通 : JR東海道線・JR横須賀線・横浜市営地下鉄「戸塚」駅徒歩4分
建 築 面 積 : 7,719.38㎡
延 床 面 積 : 47,805.66㎡
建 物 規 模 : 地下2階地上7階建



「Saclass戸塚」完成予想図



環境配慮を積極的に進めた先進のスペック 「渋谷プレイス」 7月31日竣工

平成21年7月に竣工いたしましたオフィスビル「渋谷プレイス」は、JR「渋谷」駅から徒歩3分という至便な立地にあります。先進のスペックに加え、環境配慮対策に積極的に取り組んでおり、建物全体で排出されるCO₂を年間約17%削減しています。その先進性はマーケットにも高く評価され、全フロア契約済みで竣工を迎えました。

所 在 : 東京都渋谷区道玄坂一丁目
交 通 : JR・東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅徒歩3分
建 築 面 積 : 436.19㎡
延 床 面 積 : 4,445.38㎡
建 物 規 模 : 地下1階地上10階建



緑化されたエントランス

「渋谷プレイス」外観

シニアレジデンスのセカンドライン「クレールレジデンス桜台」開業

シニア住宅事業の基幹ブランド「グランクレール」シリーズに加え、セカンドラインとなる「クレールレジデンス桜台」が平成21年10月16日開業しました。

「質の高い居住空間」や介護住宅への移行保証などの「安心」にかかわる部分はそのままに、既存施設の利用状況や顧客インタビューの声を基に共有部やサービスの一部を効率化した「住まい」です。「クレールレジデンス桜台」のスタートにより、当社グループのシニア向け住宅は7施設となり、今後も、多様化する顧客ニーズや嗜好に応じて「お好みの住まいを選んでいただける体制」を整備してまいります。



「クレールレジデンス桜台」外観



1Rタイプの居室

所	在	： 横浜市青葉区桜台		
交	通	： 東急田園都市線「青葉台」駅徒歩15分		
総	戸	数	： 72戸（42.26㎡～71.26㎡・1R～2LDK）	
建	物	規	模	： 地下2階地上5階建

事業の概況

REVIEW OF OPERATIONS

当中間期（第2四半期連結累計期間）の業績は、売上高2,611億円（対前第2四半期連結累計期間△12.3%）とマンション販売の売上減等により減収ですが、SPCを通じたビル売却による配当の増加などから、営業利益294億円（同+36.5%）、経常利益257億円（同+42.1%）、四半期純利益125億円（同

+41.2%）と増益となりました。

なお、平成21年度通期の業績につきましては、たな卸資産の評価損等を見込み、売上高5,500億円、営業利益370億円、経常利益285億円、当期純利益105億円と減収増益となる見通しです。

分譲業

売上高は402億円（同△58.5%）、50億円の営業損失となりました。マンション、別荘、分譲ビルの売上が減少するとともに粗利益率も低下し、さらに販売価格見直し等により別荘やマンションを中心に、たな卸資産の評価損を46億円計上したため減収減益となりました。

マンションの販売状況については、予想を上回る契約を確保し、完成在庫も大幅に減少しており、当期売上予定に対する契約済み割合は、期首の40%から70%となりました。

請負 工事業

売上高は250億円（同△8.7%）、20億円の営業損失となりました。建物やマンション等共用部分工事の完工減少などから減収となりましたが、費用削減により営業損失幅を縮小しております。

小売業

売上高は396億円（同△10.3%）、4億円の営業損失となりました。（株）東急ハンズにおいて、事業再構築と費用削減に取り組んでおりますが、既存店の減収傾向は継続しており（同△9.8%）、減収減益となりました。

賃貸業

売上高は793億円（同+53.1%）、営業利益389億円（同+171.8%）となりました。SPCを通じて保有する一部の資産において評価損を計上する一方で、SPCを通じたビル売却による配当を計上したことから増収増益となりました。

オフィスビル市況については、テナントのコスト意識の高まりから引き続き軟調に推移しておりますが、「渋谷プレイス」（東京都渋谷区）が8月に100%契約済みで開業を迎えるなど、営業に注力した結果、9月末の空室率（単体）は4.1%に改善しました。なお、前期末に開業したビル2物件を除いた空室率（単体）は2.7%と低水準になっております。

管理 受託業

売上高は371億円（同+1.6%）、営業利益は19億円（同+3.1%）となりました。分譲マンションの供給は減少しておりますが、マンション管理ストックの拡大に努め、増収増益となりました。

リゾート業

売上高は267億円（同△0.0%）、8億円の営業損失となりました。（株）東急スポーツオアシスが新規施設の寄与などにより増収となりましたが、温浴施設の売却に伴う減収もあり、売上高は前年並みとなりました。また、新規開業に伴う費用の減少などにより営業損失幅は縮小しました。

仲介 その他業

売上高は191億円（同△11.6%）、8億円の営業損失となりました。売買仲介においては、成約件数が伸長し回復基調に転じたものの成約単価の下落は継続し、販売受託においても、新築マンション等の件数が減少したため減収となっております。一方で東急リバブル（株）を中心に費用削減に取り組み、営業損失幅は縮小しております。

連結財務諸表

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

科 目	当第2四半期 平成21年9月30日現在	前期 平成21年3月31日現在
(資産の部)		
流動資産	287,900	288,984
固定資産	739,214	746,747
有形固定資産	410,511	402,218
無形固定資産	25,764	26,391
投資その他の資産	302,939	318,136
資産合計	1,027,115	1,035,731
(負債の部)		
流動負債	282,822	292,893
固定負債	510,762	520,357
負債合計	793,584	813,250
(純資産の部)		
株主資本	192,059	181,249
資本剰余金	57,551	57,551
資本剰余金	39,303	39,306
利益剰余金	96,338	85,513
自己株式	△1,134	△1,121
評価・換算差額等	14,188	14,465
少数株主持分	27,282	26,765
純資産合計	233,530	222,480
負債純資産合計	1,027,115	1,035,731

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

科 目	当第2四半期連結累計期間 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	前第2四半期連結累計期間 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
売上高	261,088	297,546
売上原価	196,942	235,413
売上総利益	64,146	62,132
販売費及び一般管理費	34,773	40,611
営業利益	29,372	21,521
営業外収益	553	697
営業外費用	4,217	4,127
経常利益	25,708	18,092
特別利益	410	394
特別損失	2,229	53
税金等調整前四半期純利益	23,890	18,433
法人税等	10,490	8,710
少数株主利益	935	896
四半期純利益	12,464	8,826

POINT

資産の部は、匿名組合出資金の減少などにより前期末より合計86億円減少しました。

負債の部では借入金などの減少により前期末より合計197億円減少しております。なお、当第2四半期末有利子負債は4,656億円で前期末より114億円減少しております。

自己資本比率は20.1%で前期末に比べ、1.2ポイント上昇しています。

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

科 目	当第2四半期連結累計期間 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	前第2四半期連結累計期間 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	27,804	△10,983
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,080	△80,987
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,236	84,802
現金及び現金同等物に係る換算差額	77	△19
現金及び現金同等物の増減額	4,565	△7,188
現金及び現金同等物の期首残高	30,337	33,454
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額	—	△1,011
現金及び現金同等物の四半期末残高	34,902	25,255

●セグメント別売上高・営業利益

(自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)

(単位：百万円)

科目	分譲業	請負工事業	小売業	賃貸業	管理受託業	リゾート業	仲介その他業	消去又は全社	合計
売上高 (前第2四半期)	40,247 (97,044)	25,010 (27,403)	39,560 (44,080)	79,300 (51,810)	37,051 (36,470)	26,730 (26,739)	19,118 (21,624)	△5,930 (△7,625)	261,088 (297,546)
営業利益 (前第2四半期)	△4,981 (12,597)	△1,971 (△2,276)	△428 (117)	38,861 (14,298)	1,899 (1,841)	△833 (△1,411)	△822 (△1,027)	△2,348 (△2,618)	29,372 (21,521)

単体財務諸表

NON-CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

【単体貸借対照表】

(単位：百万円)

科 目	当第2四半期 平成21年9月30日現在	前期 平成21年3月31日現在
(資産の部)		
流動資産	223,754	220,278
固定資産	588,831	594,175
有形固定資産	258,630	250,273
無形固定資産	12,290	12,395
投資その他の資産	317,910	331,507
資産合計	812,586	814,453
(負債の部)		
流動負債	208,618	204,219
固定負債	419,652	438,050
負債合計	628,271	642,270
(純資産の部)		
株主資本	168,622	156,010
資本剰余金	57,551	57,551
資本剰余金	39,303	39,306
利益剰余金	72,901	60,273
自己株式	△1,134	△1,121
評価・換算差額等	15,692	16,173
純資産合計	184,314	172,183
負債及び純資産合計	812,586	814,453

【単体損益計算書】

(単位：百万円)

科 目	当第2四半期累計期間 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日	前第2四半期累計期間 自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
売上高	99,840	132,547
売上原価	67,208	101,183
売上総利益	32,631	31,364
販売費及び一般管理費	5,396	8,689
営業利益	27,234	22,674
営業外収益	990	1,464
営業外費用	3,538	3,483
経常利益	24,687	20,656
特別利益	380	406
特別損失	1,860	0
税引前四半期純利益	23,207	21,062
法人税等	8,938	8,467
四半期純利益	14,268	12,594

会社の概要

CORPORATE PROFILE

会社概要 (平成21年9月30日現在)

商号	東急不動産株式会社 TOKYU LAND CORPORATION
設立	昭和28年12月17日
資本金	57,551,699,228円
従業員数	581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

主要なグループ会社

 (東急コミュニティ) マンション・ビル総合管理	 (石勝エクステリア) 造園、緑地・ゴルフ場管理
 (東急リバブル) 不動産の仲介、販売受託、賃貸	 (東急不動産キャピタル・マネジメント) 投資助言、不動産証券化業務
 (東急ハンズ) 住まいと暮らしの総合専門小売業	 (東急イーライフデザイン) シニア住宅等の経営・運営
 (東急ホームズ) 戸建・注文住宅事業、住宅・オフィス等のリフォーム	 (東急不動産SCマネジメント株式会社) 商業施設の運営・管理
 (東急リロケーション) 賃貸住宅管理、アパートメントホテル経営	 (東急リゾート) リゾート商品の販売受託、仲介
 (東急スポーツオアシス) 会員制フィットネスクラブ経営	 (東急リゾートサービス) リゾート施設の運営
 (イーウェル) 福利厚生業務の代行	当社グループは、当社のほか、連結子会社60社、持分法適用関連会社5社などで構成されております。 (平成21年9月30日現在)

役員 (平成21年10月1日現在)

代表取締役会長	植木正威	執行役員	有馬修
代表取締役社長	金指潔	執行役員	浅倉泰
社長執行役員	中島美博	執行役員	大瀧岩男
取締役副社長執行役員	岡本潮	執行役員	三浦宏
取締役専務執行役員	小倉敏	執行役員	雑賀克英
取締役専務執行役員	鎌野哲朗	執行役員	細田正典
取締役常務執行役員	二見英二	執行役員	坂根春樹
取締役常務執行役員	山口洋次郎	執行役員	古沢繁之
取締役執行役員	越村敏昭	執行役員	三枝利行
取締役	袖山靖雄	執行役員	大隈郁仁
取締役	中村元宣	執行役員	植村仁
		常勤監査役	山口浩
		常勤監査役	黒崎匠
		監査役	安達功
		監査役	稲葉孝宏

株式の状況 (平成21年9月30日現在)

STOCK INFORMATION

株式の状況

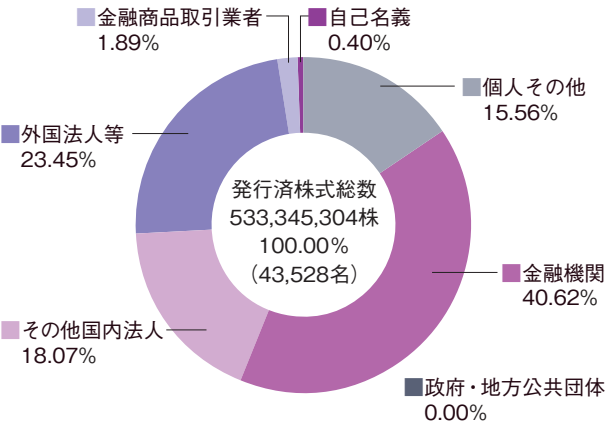
発行可能株式総数	1,000,000,000 株
発行済株式総数	533,345,304 株
株主総数	43,528 名
単元株式数	1,000 株

大株主の状況

株主名	株数(千株)	出資比率(%)
東京急行電鉄(株)	88,380	16.57
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	38,829	7.28
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	28,492	5.34
中央三井信託銀行(株)	22,509	4.22
第一生命保険(相)	20,383	3.82
日本生命保険(相)	13,880	2.60
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口4	9,330	1.75
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口9	6,245	1.17
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	5,448	1.02
資産管理サービス信託銀行(株)(年金信託口)	4,557	0.85

所有者別分布状況

■ 個人その他	83,000,078株 (42,530名)
■ 政府・地方公共団体	23,000株 (1名)
■ 金融機関	216,658,117株 (77名)
■ その他国内法人	96,355,617株 (424名)
■ 外国法人等	125,087,736株 (442名)
■ 金融商品取引業者	10,101,087株 (53名)
■ 自己名義	2,119,669株 (1名)



IR情報ホームページのご案内



<http://www.tokyu-land.co.jp/ir/>

財務情報の最新情報につきましてはこちらのホームページより
ご覧頂けます。ぜひご利用ください。



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
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。
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
同取次窓口	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
(郵便物送付先) (電話番号先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル)

(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中央三井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中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。

【表紙の写真】

「渋谷ブレイス」(左)
「フランスガーデン大田北嶺」(中央上左)
「クオリア荻窪プレミアム」(中央上右)
「麻倉ゴルフ倶楽部」(中央下)
「プリズムタワー」(右)

