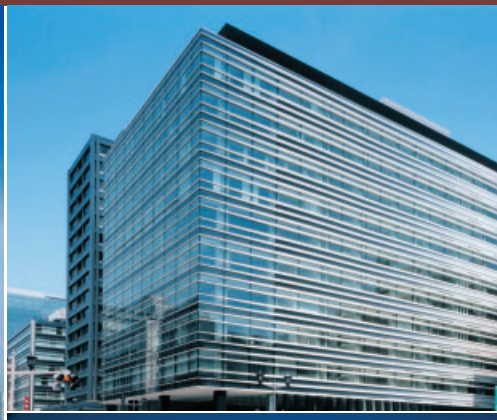
第77期中間報告書

平成20年4月1日～平成20年9月30日











東急不動産

株主の皆様へ

To Our Shareholders



代表取締役社長　金指　潔

株主の皆様におかれましては、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を申し上げます。

当中間期におけるわが国経済は、原油価格の高騰の影響に加え、サブプライム問題に端を発した金融市場における世界規模の信用収縮の影響を受けて株価の急落や円高が進行し、景気の先行きに対する不安から個人消費にも陰りが見え始めるなど、実体経済への影響が顕在化しつつあります。

不動産市場におきましても、これまでの回復基調から明らかに潮目が変わり、本年9月発表の都道府県地価調査では全国平均で住宅地の下落幅が前年と比較してわずかですが拡大し、商業地も上昇から下落に転じました。また、首都圏のマンション新規発売戸数が今年の9月末時点で13ヶ月連続前年割れとなり、販売在庫は1万戸超と高水準にあり極めて厳しい状況にあると認識しています。一方、オフィス市場では、東京都心部の空室率は依然として低く、安定的な水準にあるものの、今後の経済情勢による企業業績の悪化等がオフィス市場にも影響を及ぼす懸念もあり注視が必要と考えています。

このような事業環境下にありまして、当中間期につきましては当期からスタートした中期経営計画「Grow Value 2010」のもと、賃貸業では「新橋東急ビル」「南青山東急ビル」「日本橋フロント」といった都心立地のオフィスビルが竣工、ほぼ満室の状況で開業を迎えるなど好調を持続してはいるものの、マンションや注文住宅といったエンドユーザー向けの商品については、消費者心理の冷え込みによる買い控え傾向の影響を受けざるを得ない状況となりました。また、リゾート業では、本年10月に新規開業した「麻倉ゴルフ倶楽部」の会員権募集が順調に推移したものの、全般的には株価急落の影響を受け、リゾート会員権の販売スピードが鈍化いたしました。

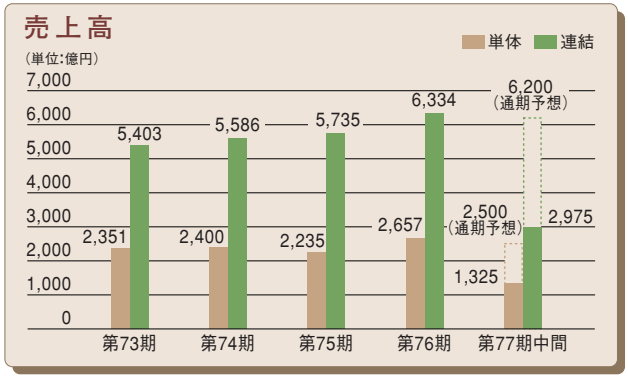
その結果、業績の詳細は後記の通りですが、当中間期につきましては期初予想から減収減益となり、通期業績につきましても同様に減収減益となる見通しでございます。なお、中間配当金は既にお知らせのとおり一株当たり4円とさせていただきました。

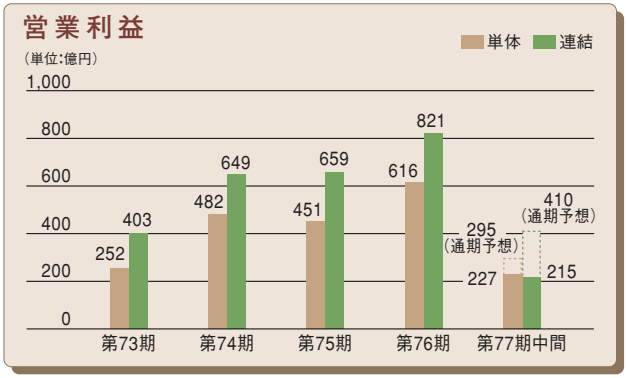
事業環境が激変する中、中期経営計画「Grow Value 2010」の初年度としては大変厳しい船出となりましたが、まずは顧客志向のもと、各業ごとに現下の市況に即した手立てを講じていくとともに、将来の成長に繋がる布石も着実に打ってまいる所存です。また、企業経営の基盤となるコンプライアンス体制や環境への取り組みといったCSR（企業の社会的責任）活動についても、その取り組みのレベルアップを図りながら企業価値の向上に努めてまいります。

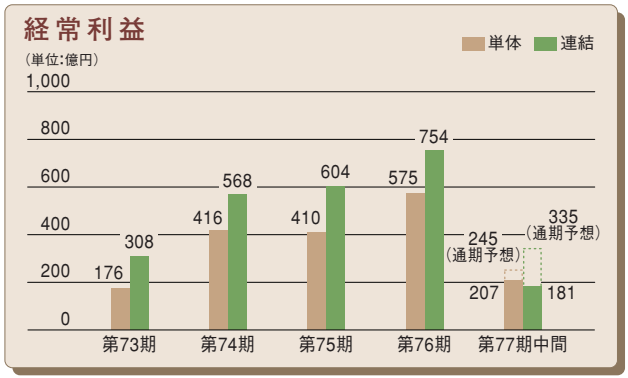
株主の皆様におかれましては、何卒変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

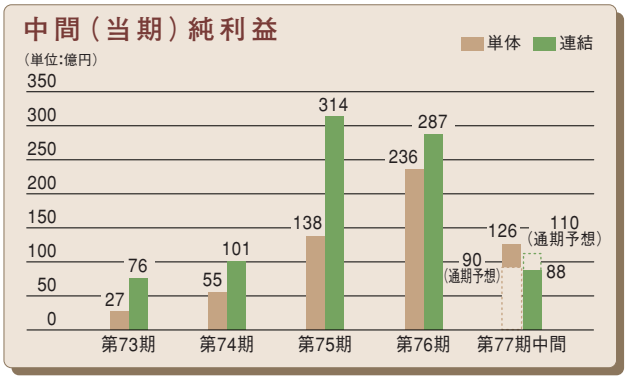
財務ハイライト

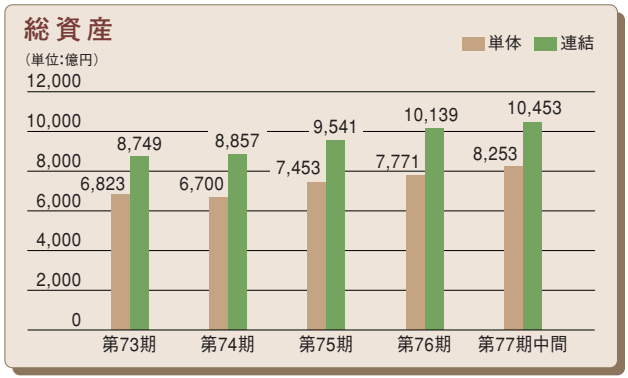
Financial Highlights

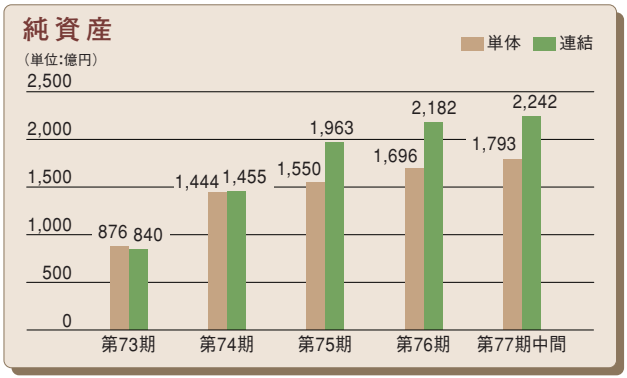












財務ハイライトは億円未満を四捨五入して表記しています。

分譲業

「二子玉川ライズ　タワー&レジデンス」平成22年、1,033戸のタワーマンションが誕生



「二子玉川ライズ　タワー&レジデンス」完成予想イメージ



「二子玉川ライズ　タワー&レジデンス」B-44タイプ　モデルルーム

本年10月18日、東京急行電鉄(株)とともに「二子玉川東地区第一種市街地再開発事業地（施行面積：約8.1ha)」内において建設中の大規模マンション「二子玉川ライズ　タワー&レジデンス」のインフォメーションサロンがオープンいたしました。

都心へのアクセスの良さと、多摩川沿いの豊かな自然を兼ね備え、「都心さえ、あこがれる街。二子玉川」をコンセプトに、都市と自然が調和する街づくりを進めています。住宅総戸数は1,033戸で、本年11月より第1期の供給を開始いたしました。

所在：東京都世田谷区玉川一丁目、敷地面積：約2.5ha
総戸数：1,033戸　内、分譲戸数約900戸予定

賃貸業

渋谷再開発事業スタート

渋谷駅周辺で予定されている再開発の内、本年7月に「道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発準備組合」、続く8月に「渋谷駅桜丘口地区再開発準備組合」が設立されました。当社は両準備組合の参加組合員予定者として、今後の計画に積極的に携わってまいります。



「(仮称)道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発　イメージパース」



「(仮称)渋谷駅桜丘口地区市街地再開発　イメージパース」出典:渋谷区調査(B)

「(仮称)霞が関三丁目プロジェクト」着工

日本の行政機能の中心地「霞が関エリア」における新しいプロジェクトです。



「(仮称)霞が関三丁目プロジェクト」完成予想図

所在：東京都千代田区霞が関三丁目
交通：東京メトロ銀座線ほか「溜池山王」駅徒歩4分
延床面積：約19,200㎡
建物規模：地下1階地上17階建
竣工予定：平成22年秋

賃貸業

大人のための都市型商業施設「EBIS　Q　PLAZA」オープン

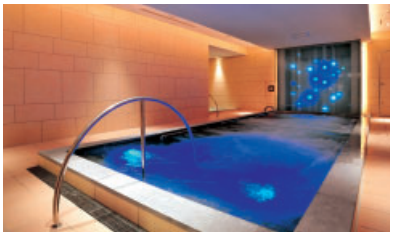
JR恵比寿駅前に、本年9月、大人のための都市型商業施設「EBIS　Q　PLAZA（エビスキュープラザ）」がオープンしました。「自然」「美」「健康」をテーマとしたショップで構成された、ライフスタイルのクオリティアップを提案する施設です。



「EBIS Q PLAZA」

～ホリスティック　フィットネスを提案する「オアシス　ラフィール」～

「EBIS　Q　PLAZA」の基幹店舗として、(株)東急スポーツオアシスの31番目の施設、「オアシス　ラフィール」が本年10月1日にオープンいたしました。同社としては初めて、女性専用のスパを併設し、「ホリスティック　フィットネス＝心と体の全てが健やかになれるフィットネス」を提案しています。


「オアシス　ラフィール：女性専用スパ SPA COCOON（スパコクーン）」


「オアシス　ラフィール：リラクゼーションエリア DARADARA（だらだら）」

所在：東京都渋谷区恵比寿一丁目
交通：JR山手線・埼京線「恵比寿」駅前
延床面積：4,824.31㎡　建物規模：地下1階地上6階建

リゾート業

～次世代の新しい名門へ向けて～　「麻倉ゴルフ倶楽部」開業

千葉県佐倉市にて、三菱地所（株）と共同で出資する佐倉ゴルフ開発（株）が開発を進めてまいりました「麻倉ゴルフ倶楽部」が本年10月25日に開業いたしました。

本ゴルフ場は、“自然条件をいかに活かすか”をコンセプトに掲げ、フラットな地形を活かした本格的チャンピオンコースです。メンバーの皆様とともに、「10年、20年後の新しい名門を築いていく」、という理想を掲げてスタートいたしました。

所在：千葉県佐倉市内田
交通：JR総武本線「佐倉」駅より車にて約13分　東関東自動車道「佐倉I.C.」より約6km
開発面積：約94ha　18ホール、Par72、7,103ヤード





「麻倉ゴルフ倶楽部」：
（左）自然林を活かしたコース設計（１番ホール）
（上）“倉”をイメージしたクラブハウス

関西の奥座敷“有馬”にて「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」販売開始

誕生から20年を迎え、現在全国で23箇所を運営しております会員制リゾートホテル「東急ハーヴェストクラブ」の新たな施設が、関西の奥座敷として人気の高い温泉地、兵庫県神戸市の有馬に誕生します。基幹ブランド「東急ハーヴェストクラブ」とワンランク上の新ブランド「VIALA」の両シリーズで、本年6月より販売を開始いたしました。開業は平成22年6月を予定しております。

所在：兵庫県神戸市北区有馬町
交通：神戸電鉄有馬線「有馬温泉」駅徒歩10分
分譲総客室数：「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」104室
　　：「東急ハーヴェストクラブVIALA有馬六彩」25室



「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」外観イメージ

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2,975億円（対前第2四半期連結累計期間十10.9%）とマンション販売の売上増加等により増収ですが、一部子会社の不振等もあり、営業利益215億円（同△16.2%）、経常利益181億円（同△20.4%）と減益となりました。一方、四半期純利益は特別損失の減少から88億円（同十39.6%）と増益となりました。

なお、平成20年度通期の連結の業績につきましてはマンションの販売減とたな卸資産の評価損及び仲介等の下振れを見込み、売上高6,200億円、営業利益410億円、経常利益335億円、当期純利益110億円と減収減益となる見通しです。

分譲業

売上高は970億円（同十51.2%）、営業利益は126億円（同十132.0%）となりました。

販売が長期化する現在販売中の分譲マンションを中心に、たな卸資産の評価損を22億円計上いたしましたが、「赤坂タワーレジデンス」（東京都港区）、「港北センターヒルズ」（横浜市）等の寄与もあり、マンションの計上戸数が増加するとともに粗利益率が改善したことから、増収増益となりました。

販売状況については、分譲マンション市場の低迷により完成在庫が増加するなど厳しくなっておりますが、当期売上予定に対する契約済み割合は、期首の53%から77%となりました。

請負工事業

売上高は274億円（同△7.7%）、23億円の営業損失となりました。（株）東急ホームズにおいて、注文住宅は減収減益となりましたが、前期より定価制リフォーム「暮らしアップ」の営業を開始したリフォームは増収となりました。

小売業

売上高は441億円（同△0.9%）、営業利益は1億円となりました。消費者マインドの悪化等、小売業を取り巻く環境は厳しさを増しており、（株）東急ハンズにおける既存店の売上高の減収傾向（同△5.1%）は継続しておりますが、費用節減により増益を確保しております。

賃貸業

売上高は518億円（同十3.0%）、営業利益143億円（同△22.0%）となりました。前期に開業したビルの通期寄与、既存ビルの賃料改定の進捗等により増収となりましたが、SPCを通じた資産売却による配当の減少、開発計画中の案件増加による費用増等から減益となりました。

東京のオフィスビル市況は引き続き堅調に推移しており、「日本橋フロント」（東京都中央区）、「南青山東急ビル」（東京都港区）等、新たに6棟のビルを開業しており、テナントリーシングは順調に推移いたしました。9月末の空室率（単体）は2.2%と引き続き低水準で推移しております。

子会社における住宅賃貸事業や長期滞在型アパートメントホテル事業の「東急ステイ」も好調に進捗しております。

管理受託業

売上高は365億円（同十0.6%）、営業利益は18億円（同△18.6%）となりました。（株）東急コミュニティーにおいて、前期及び当期の新規受注によるマンション管理ストックの拡大等により増収となっております。

また、当第2四半期において、新たに約8千戸のマンション管理を受注しております。

リゾート業

売上高は267億円（同十9.9%）、14億円の営業損失となりました。前期に取得したゴルフ場や「東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠」（神奈川県足柄下郡）の開業等、新規施設により増収となりましたが、会員権販売の遅れや開業負担等から減益となりました。

仲介その他業

売上高は216億円（同△18.4%）、10億円の営業損失となりました。不動産流通市場は、国際的な信用収縮を受け、特に不動産投資市場において悪化傾向が顕著となっております。実需不動産取引においても、供給価格の高止まりと景気の先行き不透明感により、消費者の購入意欲の減退が明らかになる等、事業環境が悪化しております。東急リバブル（株）の売買仲介においても、リテール及びホールセールともに成約件数の減少、成約価格の低下等から大幅な減収減益となりました。

連結財務諸表

Consolidated Financial Statements

【連結貸借対照表】（単位：百万円）

科目	当第2四半期 平成20年9月30日現在	前期 平成20年3月31日現在
（資産の部）		
流動資産	284,652	302,084
現金及び預金	24,113	30,931
受取手形及び売掛金	13,576	16,240
有価証券	1,600	3,000
商品	9,015	8,674
販売用不動産	99,715	100,365
仕掛販売用不動産	88,895	98,471
未成工事支出金	4,604	3,573
貯蔵品	892	915
その他	42,602	40,245
貸倒引当金	△364	△333
固定資産	760,646	711,832
有形固定資産	407,481	397,330
建物及び構築物	127,049	125,916
土地	258,568	251,431
建設仮勘定	13,017	11,744
その他	8,846	8,238
無形固定資産	26,606	25,943
のれん	1,765	2,086
その他	24,840	23,857
投資その他の資産	326,558	288,558
投資有価証券	40,274	40,665
匿名組合出資金	208,206	167,416
敷金及び保証金	57,055	59,709
その他	22,068	21,757
貸倒引当金	△1,045	△991
資産合計	1,045,298	1,013,916

科目	当第2四半期 平成20年9月30日現在	前期 平成20年3月31日現在
（負債の部）		
流動負債	303,489	296,127
支払手形及び買掛金	30,566	49,975
短期借入金	123,591	104,648
コマーシャル・ペーパー	50,000	16,000
未払法人税等	11,480	5,614
引当金	6,709	7,795
その他	81,141	112,092
固定負債	517,613	499,611
社債	40,000	40,000
長期借入金	271,641	250,842
長期預り敷金保証金	162,874	161,564
退職給付引当金	18,325	19,102
その他の引当金	1,438	2,121
その他	23,333	25,980
負債合計	821,102	795,738
（純資産の部）		
株主資本	183,668	177,284
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,341	39,341
利益剰余金	87,937	81,499
自己株式	△1,161	△1,108
評価・換算差額等	15,016	15,529
その他有価証券評価差額金	701	1,091
繰延ヘッジ損益	△12	5
土地再評価差額金	15,582	15,582
為替換算調整勘定	△1,254	△1,151
少数株主持分	25,510	25,364
純資産合計	224,196	218,178
負債純資産合計	1,045,298	1,013,916

連結財務諸表

Consolidated Financial Statements

【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20年4月 1日 至 平成20年9月30日	（ご参考） 前第2四半期連結累計期間 自 平成19年4月 1日 至 平成19年9月30日
営業収益	297,546	268,321
営業原価	235,413	207,042
営業総利益	62,132	61,278
販売費及び一般管理費	40,611	35,608
営業利益	21,521	25,670
営業外収益	697	784
営業外費用	4,127	3,717
経常利益	18,092	22,737
特別利益	394	346
特別損失	53	6,344
税金等調整前四半期純利益	18,433	16,738
法人税、住民税及び事業税	8,710	8,354
少数株主利益	896	2,061
四半期純利益	8,826	6,322

【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20年4月 1日 至 平成20年9月30日	（ご参考） 前第2四半期連結累計期間 自 平成19年4月 1日 至 平成19年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,983	△52,024
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,987	△23,907
財務活動によるキャッシュ・フロー	84,802	58,903
現金及び現金同等物に係る換算差額	△19	28
現金及び現金同等物の増減額	△7,188	△16,998
現金及び現金同等物の期首残高	33,454	51,701
現金及び現金同等物の四半期末残高	25,255	34,702

単体財務諸表

Non-Consolidated Financial Statements

【単体貸借対照表】（単位：百万円）

科目	当第2四半期 平成20年9月30日現在	前期 平成20年3月31日現在
（資産の部）		
流動資産	214,914	219,383
固定資産	610,409	557,733
有形固定資産	258,187	252,768
無形固定資産	13,104	13,129
投資その他の資産	339,116	291,835
資産合計	825,323	777,116
（負債の部）		
流動負債	210,239	204,494
固定負債	435,737	403,050
負債合計	645,977	607,544
（純資産の部）		
株主資本	163,300	153,150
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,341	39,341
利益剰余金	67,568	57,365
自己株式	△1,161	△1,108
評価・換算差額等	16,044	16,421
純資産合計	179,345	169,572
負債及び純資産合計	825,323	777,116

【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20年4月 1日 至 平成20年9月30日	（ご参考） 前第2四半期累計期間 自 平成19年4月 1日 至 平成19年9月30日
営業収益	132,547	103,910
営業原価	101,183	78,163
営業総利益	31,364	25,747
販売費及び一般管理費	8,689	6,190
営業利益	22,674	19,556
営業外収益	1,464	1,769
営業外費用	3,483	3,114
経常利益	20,656	18,211
特別利益	406	5
特別損失	0	6,325
税引前四半期純利益	21,062	11,891
法人税、住民税及び事業税	8,467	4,841
四半期純利益	12,594	7,049

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しているため、前年同四半期の金額は参考として記載しております。

会社の概要

Corporate Profile

会社概要 （平成20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	614名
ホームページアドレス	http://www.tokyu-land.co.jp

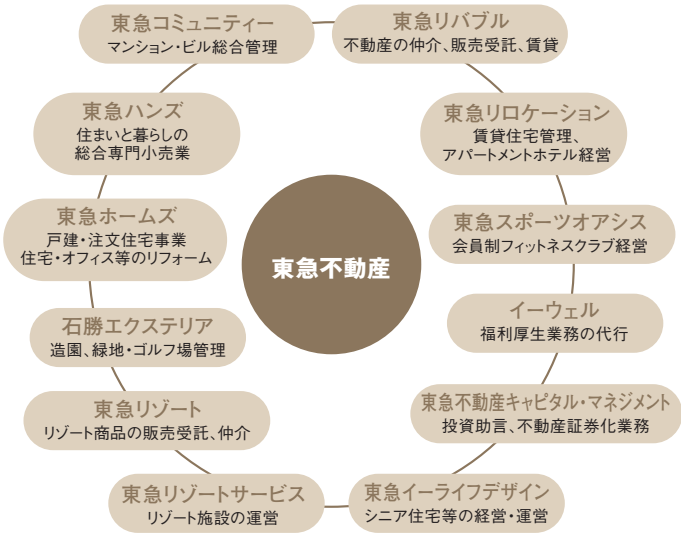
主要事業所

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
横浜支店	〒220-0011 横浜市西区高島2-19-12

役員 （平成20年10月1日現在）

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

主要なグループ会社



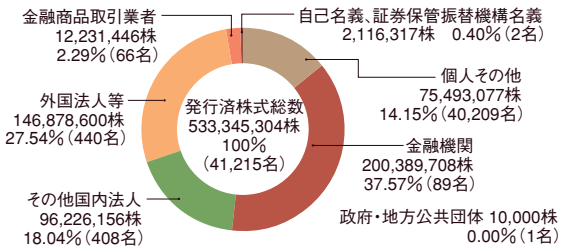
当社グループは、当社のほか、連結子会社60社、
持分法適用関連会社5社などで構成されております。
（平成20年9月30日現在）

株式の状況 （平成20年9月30日現在）

Stock Information

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	41,215 名
単元株式数	1,000 株

所有者別分布状況



大株主の状況

株主名	持株数（千株）	出資比率（%）
東京急行電鉄株式会社	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）	26,681	5.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	23,342	4.38
中央三井信託銀行株式会社	22,509	4.22
第一生命保険相互会社	20,383	3.82
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G）	15,333	2.87
日本生命保険相互会社	13,880	2.60
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	11,120	2.08
モルガン ホワイトフライヤーズ エキュイティ ディリヴェイティヴ	9,095	1.71
ビー・エヌ・ピー・パリバ・セキュリティーズ（ジャパン）リミテッド（ビー・エヌ・ピー・パリバ証券会社）	6,711	1.26

東急不動産

http://www.tokyu-land.co.jp

【表紙の写真】

「南青山東急ビル」（左上）
「ブランズシティ田園ヒルズ」（左下）
「キャピタルマークタワー」（中央）2008年度グッドデザイン賞受賞
「日本橋フロント」（右上）
「EBIS Q PLAZA」（右下）

ミックス品
FSC認証林及び管理された
森林からの製品グループです
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-2499
© 1996 Forest Stewardship Council

PRINTED WITH SOY INK
地球環境に配慮した大豆油
インキを使用しています