

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成18年6月28日

【事業年度】 第62期(自平成17年4月1日至平成18年3月31日)

【会社名】 TCプロパティーズ株式会社

【英訳名】 TC PROPERTIES CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 取締役社長 澤 昌 三

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区渋谷一丁目16番14号

【電話番号】 03(5466)5135

【事務連絡者氏名】 管理部長 橋 本 聰

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区渋谷一丁目16番14号

【電話番号】 03(5466)5135

【事務連絡者氏名】 管理部長 橋 本 聰

【縦覧に供する場所】 該当事項なし

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】

(1) 連結経営指標等

回次	第58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
売上高 (百万円)	358,174	380,516	214,924	19,414	11,575
経常利益又は 経常損失 () (百万円)	2,063	5,613	2,607	1,787	9,469
当期純利益又は 当期純損失 () (百万円)	641	171	55,698	28,385	18,177
純資産額 (百万円)	55,502	54,232	73,003	44,449	26,271
総資産額 (百万円)	561,016	484,110	115,298	60,474	38,263
1株当たり純資産額 (円)	43.19	42.20	5.45	27.68	41.83
1株当たり当期純利益 又は当期純損失 () (円)	0.83	0.13	43.34	22.09	14.15
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	9.9	11.2	63.3	73.5	68.7
自己資本利益率 (%)	2.1	0.3	87.6	48.3	51.4
株価収益率 (倍)	90.36	400.00			
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	23,914	373	21,775	12,005	4,703
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,628	5,278	5,939	15,478	2,480
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	28,178	35,029	20,874	26,363	451
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	53,823	13,097	3,896	4,951	11,688
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	3,291 [483]	3,055 [471]	263 [85]	255 [81]	238 [83]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれていない。

2 平成15年10月1日付で提出会社が建設事業を分離する会社分割を実施しているため、第60期以降の経営指標等は第59期以前と比べ大きく変動している。

3 第59期より、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益または当期純損失金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。

第60期に、提出会社の残余財産の分配において、その払込金相当額を限度として優先的に分配を受ける権利を有する甲・乙種優先株式を発行しており、第60期以降の1株当たり純資産額の算定にあたっては、純資産額から甲・乙種優先株式に係る払込金相当額を控除した額を使用している。

4 第58期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式がないため記載していない。

第59期、第60期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、希薄化効果の算定に当たって、前提条件が多岐に渡り将来予測が困難なため記載していない。

第61期、第62期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、1株当たり当期純損失が計上されているため記載していない。

5 第60期以降の株価収益率は、提出会社の株式が上場廃止となったため記載していない。

6 従業員数は、就業人員数を表示している。

第60期の[外、平均臨時雇用者数]は、提出会社の会社分割に伴い大幅に減少しており、平均臨時雇用者を記載することが当社企業集団の実態と大きく異なるため、期末臨時雇用者数を記載している。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	平成14年 3月	平成15年 3月	平成16年 3月	平成17年 3月	平成18年 3月
売上高 (百万円)	347,138	367,830	203,758	13,491	6,014
経常利益又は 経常損失 () (百万円)	2,008	5,266	2,640	1,483	2,556
当期純利益又は 当期純損失 () (百万円)	547	2,662	56,173	28,864	18,879
資本金 (百万円)	71,139	36,833	76,833	76,833	76,833
発行済株式総数 (千株)	1,285,000	1,285,000	1,445,000	1,445,000	1,445,000
純資産額 (百万円)	62,096	57,992	76,007	47,142	28,263
総資産額 (百万円)	556,831	479,611	110,469	56,044	34,303
1株当たり純資産額 (円)	48.32	45.13	3.10	25.58	40.28
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失 () (円)	0.71	2.07	43.71	22.46	14.70
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	11.2	12.1	68.8	84.1	82.4
自己資本利益率 (%)	1.5	4.4	83.8	46.9	50.1
株価収益率 (倍)	105.63				
配当性向 (%)					
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	2,805 [363]	2,581 [360]	22 [3]	22 [3]	21 [2]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれていない。

2 平成15年10月1日付で建設事業を分離する会社分割を実施しているため、第60期以降の経営指標等は第59期以前と比べ大きく変動している。

3 第58期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式がないため記載していない。

第59期、第60期、第61期、第62期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、1株当たり当期純損失が計上されているため記載していない。

4 第59期の株価収益率は、当期純損失が計上されているため記載していない。

第60期以降の株価収益率は、株式が上場廃止となったため記載していない。

5 第59期より、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益または当期純損失金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。

第60期に、残余財産の分配において、その払込金相当額を限度として優先的に分配を受ける権利を有する甲・乙種優先株式を発行しており、第60期以降の1株当たり純資産額の算定にあたっては、純資産額から甲・乙種優先株式に係る払込金相当額を控除した額を使用している。

6 従業員数は、就業人員数を表示している。

第60期の[外、平均臨時雇用者数]は、会社分割に伴い大幅に減少しており、平均臨時雇用者を記載することが当社企業集団の実態と大きく異なるため、期末臨時雇用者数を記載している。

2 【沿革】

TCプロパティーズ株式会社は、昭和21年3月に創立された東京建設工業株式会社を前身としている。その後、同社は昭和29年8月東急不動産株式会社と合併し、同社建設工業部となり5年余にわたりその建設部門を担当した。

昭和34年11月11日、東急不動産株式会社より分離独立し、新会社として東急建設株式会社が設立された。

平成15年10月1日、建設事業を分離する会社分割を実施し、建設事業に関する一切の営業を商号とともにTCホールディングズ株式会社（（新）東急建設株式会社）に承継させ、商号をTCプロパティーズ株式会社に変更した。

(注) 昭和38年6月1日、関東民生産業株式会社と合併したため、登記上の設立年月日は昭和23年11月15日となっている。

当社設立後の当社企業集団の主な変遷は次のとおりである。

昭和24年10月	当社は建設業法による建設大臣登録(八)第157号の登録を完了
同 38年6月	当社は定款の一部を変更し、事業目的に不動産の売買及び賃貸業を追加する。
同 38年9月	当社株式を東京証券取引所市場第二部に上場
同 42年8月	当社株式を東京証券取引所市場第一部に指定替え
同 44年4月	当社株式を大阪証券取引所市場第一部に上場
同 48年7月	当社は建設業法改正により建設大臣許可(特-48)第1300号の許可を受ける。
同 48年12月	当社は宅地建物取引業法による建設大臣免許(1)第1737号の免許を受ける。
同 55年12月	(株)栃木東急ゴルフ倶楽部(現 (株)思い川東急ゴルフ倶楽部 連結子会社)設立
同 59年12月	当社は定款の一部を変更し、事業目的にゴルフ場および宿泊施設の経営を追加する。
同 63年3月	(株)ライフシステムズ(現 連結子会社)を設立し、高齢者コミュニティ事業を開始
同 63年6月	(株)シティ弘前ホテル(現 連結子会社)設立
平成元年8月	(株)四日市東急ゴルフ倶楽部(現 連結子会社)設立
同 15年9月	当社株式の東京証券取引所市場第一部および大阪証券取引所市場第一部の上場を廃止。
同 15年10月	当社は定款の一部を変更し、事業目的から土木建築工事の請負を削除する。
同 15年12月	当社は宅地建物取引業法による東京都知事免許(1)第82577号の免許を受ける。

3 【事業の内容】

当社企業集団は、東急グループの構成員として開発事業の分野に位置し、当社、子会社5社で構成され、不動産、ゴルフ場、ホテル等の事業を展開している。

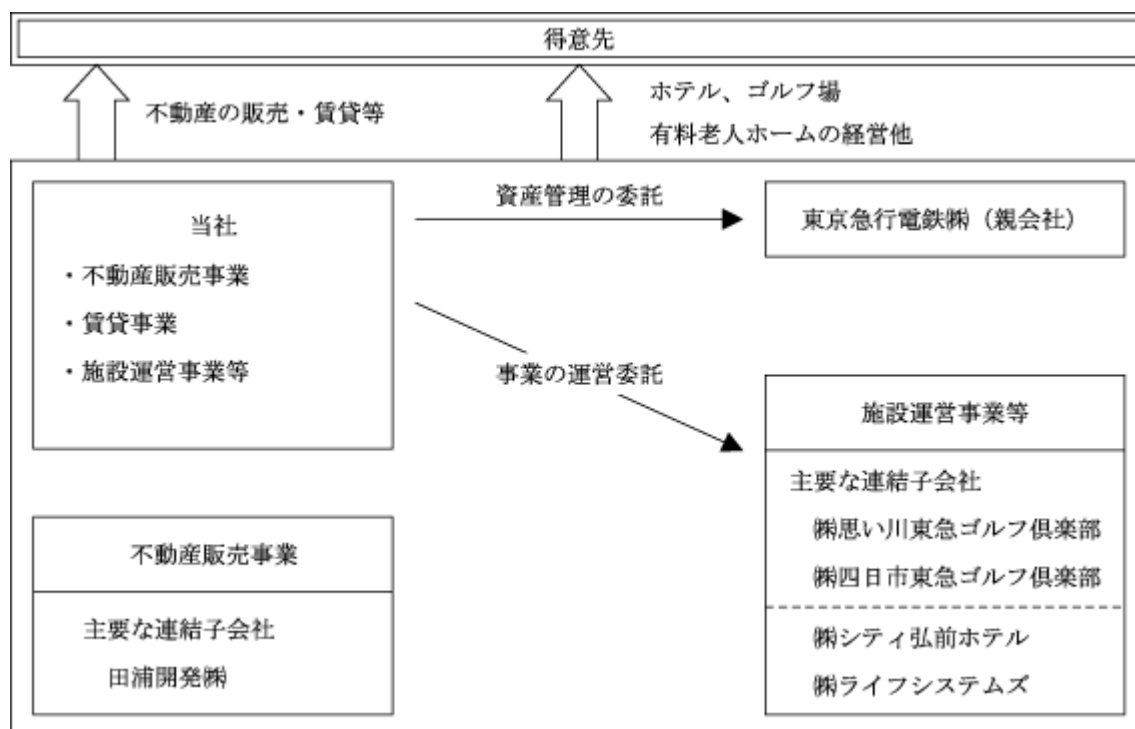
当社企業集団の事業に係わる位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連は、次のとおりである。

不動産販売事業 当社が主として営んでおり、子会社の田浦開発㈱も当該事業を行っている。

賃貸事業 当社が営んでいる。

施設運営事業等 当社が主として営んでおり、子会社の㈱思い川東急ゴルフ倶楽部、㈱四日市東急ゴルフ倶楽部がゴルフ場を運営している。このほか、子会社の㈱シティ弘前ホテルがホテルを経営し、子会社の㈱ライフシステムズが有料老人ホームを運営している。

当連結会計年度末における事業の系統図は次のとおりである。



4 【関係会社の状況】

(平成18年3月31日現在)

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容 (役員の兼任等)
(親会社) 東京急行電鉄株式会社 2	東京都渋谷区	110,608	鉄軌道事業 不動産事業	(直接 84.6) (間接 2.5)	資産管理の一部を委託している。 兼任6名
(連結子会社) 株式会社 シティ弘前ホテル 1	青森県弘前市	50	施設運営事業等	100	ホテルの施設を賃貸している。 当社役員2名 当社従業員2名
株式会社 ライフシステムズ 1	東京都杉並区	100	施設運営事業等	100	当社企業集団の施設運営事業等 を行っている。 当社役員2名 当社従業員5名
株式会社思い川東急 ゴルフ倶楽部	栃木県鹿沼市	50	施設運営事業等	100	ゴルフ場の運営を委託している。 当社役員2名 当社従業員4名
株式会社四日市東急 ゴルフ倶楽部	三重県四日市市	35	施設運営事業等	100	ゴルフ場の運営を委託している。 当社役員2名 当社従業員2名
田浦開発株式会社 1・3	横浜市西区	100	不動産販売事業	66.7	当社企業集団の不動産販売事業 を行っている。 当社役員1名 当社従業員4名

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載している。

2 1 特定子会社に該当する。

3 2 有価証券報告書を提出している。

4 3 債務超過会社。債務超過の額 20,861百万円。

5 以下の会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えている。

田浦開発株式会社

主要な損益情報等	(1) 売上高	3,330百万円
	(2) 経常損失	328百万円
	(3) 当期純損失	738百万円
	(4) 純資産額	20,861百万円
	(5) 総資産額	2,744百万円

株式会社シティ弘前ホテル

主要な損益情報等	(1) 売上高	1,324百万円
	(2) 経常損失	62百万円
	(3) 当期純損失	64百万円
	(4) 純資産額	22百万円
	(5) 総資産額	225百万円

株式会社ライフシステムズ

主要な損益情報等	(1) 売上高	1,167百万円
	(2) 経常利益	40百万円
	(3) 当期純利益	597百万円
	(4) 純資産額	2,226百万円
	(5) 総資産額	6,454百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成18年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	15 [3]
賃貸事業	[]
施設運営事業等	212 [80]
全社(共通)	11 []
合計	238 [83]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [] 内に年間の平均人員を外数で記載している。

(2) 提出会社の状況

従業員数、平均年齢、平均勤続年数及び平均給与年額

(平成18年3月31日現在)

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
21 [2]	44.9	20.6	6,421,683

(注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [] 内に年間の平均人員を外数で記載している。

2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでいる。

労働組合の状況

労働組合はない。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、設備投資と輸出の増加傾向が続き、雇用・所得環境の改善に伴い個人消費も堅調に推移するなど、総じて順調な回復基調を継続した。

このような情勢下において当社企業集団は、中期事業計画である「新Profit計画」の最終年度を迎え、引き続き保有不動産の早期売却に努めた。

当連結会計年度の業績は、売上が前連結会計年度に比べ78億円減少の115億円となり、営業損失も前連結会計年度に比べ16億円増加し29億円となり、経常損失も多額な持分法による投資損失の計上により前連結会計年度に比べ76億円増加し94億円となった。また、資産の見直しによる減損損失、販売用不動産評価損のほか固定資産売却損などを特別損失に計上した結果、当期純損失が181億円（前連結会計年度は当期純損失283億円）となった。

事業別セグメントの業績

（不動産販売事業）

「新Profit計画」に基づき資金回収を図るために不動産売却を進めたものの、大型かつ高利益の売却物件が減少した結果、売上高は73億円と前連結会計年度に比べ71億円の減収となり、24億円の営業損失（前連結会計年度は営業損失8億円）となった。

（賃貸事業）

「新Profit計画」に基づき資金回収を図るために事業資産売却を行った結果、売上高は8億円と前連結会計年度に比べ5億円の減収となり、営業利益も3億円と前連結会計年度に比べ3億円の減益となった。

（施設運営事業等）

ゴルフ場やホテル事業等において集客の確保を目指して諸施策の実行に努めたものの、売上高は33億円と前連結会計年度に比べ1億円の減収となり、営業損失は2億円（前連結会計年度は営業損失2億円）となった。

所在地別セグメントの業績

所在地別セグメント情報の記載を省略している為、記載していない。

（注）「第2 事業の状況」における各事項の記載については、消費税等抜きの金額で表示している。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、固定資産の購入やゴルフ場の預託金を含む長期預り保証金の償還等に伴う資金の減少があったものの、たな卸資産や固定資産の売却による資金増加により前連結会計年度に比べ67億円（136.1%）増加し、当連結会計年度末には116億円となった。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動による資金収支は、ゴルフ場の預託金を含む長期預り保証金の償還等に伴う資金減少があったものの、たな卸資産の売却や差入保証金の償還による資金増加により、47億円の資金増加（前連結会計年度比73億円減少）となった。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動による資金収支は、固定資産の購入による資金減少があったものの、固定資産の売却による資金増加により、24億円の資金増加（前連結会計年度比129億円減少）となった。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動による資金収支は、借入金の返済に伴う有利子負債の削減により、4億円の資金減少（前連結会計年度比259億円増加）となった。

なお、有利子負債残高は21億円となり、前連結会計年度比で17.4%減少した。

2 【生産、受注及び販売の状況】

当社企業集団が営んでいる不動産事業等では生産実績を定義することが困難であり、「受注」形態も存在しない。
また、子会社が営んでいる事業においても、生産実績及び受注実績を示すことができない。

よって、生産、受注及び販売の状況については「1 業績等の概要」における各事業の種類別セグメントの業績に関連付けて記載している。

なお、参考のため提出会社単独の事業の状況は次のとおりである。

売上高

不動産事業等売上高

期別	区分	金額(百万円)
第61期 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	販売用土地売却収入	10,834
	販売用建物売却収入	157
	賃貸事業他収入	1,544
	ゴルフ事業収入	950
	その他の事業収入	4
	計	13,491
第62期 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	販売用土地売却収入	3,843
	販売用建物売却収入	190
	賃貸事業他収入	1,037
	ゴルフ事業収入	943
	その他の事業収入	
	計	6,014

(注) 売上高総額に対する割合が100分の10以上の相手先別の売上高およびその割合は、次のとおりである。

第61期

(有)武蔵野プロパティーズ	6,388百万円	47.4%
東急不動産株	2,759百万円	20.5%

第62期

立正佼成会	1,494百万円	24.9%
藤和不動産株	1,171百万円	19.5%

3 【対処すべき課題】

当社企業集団は中期事業計画である「新Profit計画」の最終年度を迎え、有利子負債の削減および保有するゴルフ場の預託金債務の償還に備えるべく、資金回収を優先し保有不動産の売却につとめてきた。

今後については、「新Profit計画」の課題であった関連事業の見直しや、収益性の低い資産の処分を進めるため、損失の圧縮に主眼を置き、資金流失の続くゴルフ場資産の譲渡や徹底的なコスト削減を実施し、事業環境や売上高規模に応じたスリムで効率的な経営執行体制のもと、手持ちの事業用資産からの収入で収支均衡を図る所存である。

4 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績および財務状況等に影響を及ぼす可能性のあるリスクには以下のようなものがある。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものである。

(1) 債務の履行見込みについて

当社は、平成15年10月1日付にて、建設事業部門を分離する会社分割（分割型吸収分割）を実施しているが、商法374条の18により会社が負担すべき債務につき、履行の見込みがあることが有効要件となっていた。当社の平成18年3月31日現在の貸借対照表における資産の額は343億円、負債の額は60億円、純資産の額は282億円である。なお当社の有利子負債は完済している。

当社の債務のうち、主なものはゴルフ場の預り保証金であり、大半の預り保証金の償還期限が到来している。

手元資金と今後の不動産売却等により、これらの債務の履行につき、支障のない事業計画となっているが、予想外の支出、地価下落等により、計画どおりのキャッシュ・フローが得られない場合は、債務の履行につき影響を受ける可能性がある。

(2) 保有不動産について

販売用不動産

当社グループが保有する販売用不動産に関しては、決算期末日現在において、個別物件ごとに路線価評価や取引事例により時価を算出し、時価の下落した物件については、内規に定める基準により評価損を計上している。しかし、土壤汚染等を含む将来の地価の下落を織り込んだものではないため、今後の地価動向等によっては評価損を追加計上する可能性がある。

有形固定資産

当社グループは、前々連結会計年度に減損会計を早期適用している。

減損損失を測定する方法は、賃貸資産や施設運営事業の一部についてはDCF評価を採用している。現状の収入をベースに将来のリスクを反映させたキャッシュ・フローにより、適切に評価したものであるが、賃貸事業における将来の空室率の上昇や賃貸料の下方圧力等、および施設運営事業における事業収益の悪化が想定を超える場合は、将来において追加損失を計上する可能性がある。なお、今後の事業環境等の変化により、保有目的を変更し売却した場合は、売却損を計上する可能性がある。

また、ゴルフ場資産および遊休資産等については鑑定評価、路線価評価によっている。鑑定評価については、第三者機関の評価によっているが、今後の事業環境の変化により、評価額が低下した場合は、追加損失を計上する可能性がある。

(3) 貸倒引当金の計上について

当社グループは、売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を引当金として計上している。実際の回収額が引当金計上時点における回収可能性から乖離し、追加損失を計上する可能性がある。

(4) 今後の事業展開について

地価下落の影響について

当社グループは、保有不動産の売却処分を重要な経営課題としているが、当社グループの保有物件は全国各

地に点在しており、物件所在地の地価動向により当社グループの業績は、大きな影響を受けることになる。

不動産販売事業について

当社グループは、残余の有利子負債の削減およびゴルフ場の預託金債務の償還に備えるべく、引き続き販売用不動産の売却処分を進めていく。

販売用不動産については、決算期末日ごとに時価評価し、所要の評価損を計上しているが、実際の売却にあたっては、その評価額が保証されているわけではなく、売却方法や購入相手先との交渉等によるが、当面、損失計上を余儀なくされる状況が続くと想定している。

賃貸事業について

当社グループは、賃貸事業用資産として賃貸事務所ビル等を所有している。これら施設等の有効利用と徹底的なコスト削減により、収益基盤の安定を図っているが、予測できないテナント企業の業績変動等により、計画どおりの売上高が確保できない可能性はある。

また、今後の事業環境の変化により一部の賃貸用不動産を売却せざるを得なくなった場合は、計画どおりの売上が確保できなくなるほか、売却損を計上する可能性がある。

施設運営事業等について

当社グループは、子会社の(株)思い川東急ゴルフ倶楽部、(株)四日市東急ゴルフ倶楽部がゴルフ場を運営し、(株)シティ弘前ホテルがホテルを、(株)ライフシステムズが有料老人ホームをそれぞれ経営している。

これらのうち、当連結会計年度において「思い川東急ゴルフ倶楽部」の売却を決定、契約し、所要の減損損失等を計上した。

その他の事業については収益改善に重点をおいて事業の見直しを実施しているが、整理・再編した場合は、投資資産の処理等により多大な資金負担が必要となる可能性がある。

(5) 訴訟等について

当社グループは、事業活動により、訴訟、紛争その他の法的手続等の対象となることがあるが、かかる法的手続等は多くの不確定要素により左右されるため、その結果を予測することは困難である。

現段階において、連結財務諸表の注記に偶発債務として記載すべき事項は存在しないが、かかる法的手続等が将来の当社グループの財務内容に影響を与える可能性がある。

なお、当社グループが対象となっている訴訟やその他の法的手続等にかかる請求のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (2) その他 重要な訴訟事件等」に記載のとおりである。

5 【経営上の重要な契約等】

特記事項なし。

6 【研究開発活動】

研究開発活動は、特段行われていない。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものである。

(1) 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されている。当社経営陣は連結財務諸表の作成に際し、各種報告数値に影響を与える見積りおよび仮定設定を行わなければならない。経営陣は、収益、たな卸資産、固定資産、貸倒引当金、賞与引当金、退職給付引当金、開発事業損失引当金、偶発事象や訴訟等に関する見積りおよび判断に対して、継続的に評価を行っている。その結果は、他の方法では判断しにくい報告数値についての判断の基礎となる。実際の結果は、見積り

特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合がある。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

概要

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」に記載している。

営業外収益および費用

営業外収益は受取利息、還付消費税の他、子会社株式を少数株主から取得したことに伴う連結調整勘定償却額の計上によって1億円(前連結会計年度比1億円増加)となり、営業外費用は借入金の返済による有利子負債の削減により支払利息が減少したものの、持分法による投資損失が多額に計上されたため67億円(前連結会計年度比61億円増加)となった。

特別利益および特別損失

特別利益は関係会社株式売却益や固定資産売却益を計上したことにより7億円(前連結会計年度比3億円増加)となり、特別損失は減損損失、販売用不動産評価損、固定資産売却損等を計上したことにより97億円(前連結会計年度比173億円減少)となった。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループは、不動産事業に特化した事業を営み、販売用不動産および収益性の低い資産の早期売却により有利子負債を削減し、ゴルフ場の預託金債務の償還やその他負債の削減に備えつつ、事業用資産からの収入で収支均衡を図っていくことが今後の重要な経営上の課題となるが、保有不動産については、売却時の損益や評価損等、物件所在地の地価動向により大きな影響を受けることになる。

また、保有不動産の売却に関連して、一部賃貸用資産を売却することになる場合には、賃貸事業の収益にも大きな影響を与えることになる。

賃貸事業においては将来の物件の需給状況やテナント企業等の業績により、空室率や賃貸料の水準が大きな影響を受けることになる。

施設運営事業等については、収益改善に重点をおいて事業の見直しを実施しているが、整理・再編をすることも視野にいれている。

(4) 事業の見通し

当社グループとしては、これらの状況を踏まえて、保有不動産の早期売却を進める予定であり、特に不動産販売事業においては、売却方法や購入相手先との交渉等にもよるが、当面、損失計上を余儀なくされる状況が続くと想定している。

(5) 資本の財源および資金の流動性についての分析

概要

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載している。

分析と見通し

当連結会計年度の資金状況は概要のとおりであるが、前連結会計年度からの繰越資金、営業活動による資金増加、投資活動による資金増加を原資として、有利子負債の削減およびゴルフ場の預託金債務を含む預り保証金の償還を実行し、残余の資金を今後の有利子負債の削減、預託金債務の償還に備えるため留保した結果、資金を前連結会計年度末に比べ倍以上に積み増したことを明らかにしている。

今後は、主に繰越資金や各事業収益による資金増加を原資として残余の有利子負債の削減およびゴルフ場の預託金債務の償還を実行する動向となると考えている。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

(不動産販売事業)

当連結会計年度の設備投資はない。

(賃貸事業)

設備投資の主なものは、事業用土地、建物等の購入であり、当連結会計年度の設備投資の総額は8億円である。なお、提出会社は前連結会計年度に主要な設備として記載していた「四谷東急ビル」を当連結会計年度において、信託設定の上、信託受益権を譲渡した。また、前連結会計年度に主要な設備として記載していた「青山東急ビル」は当連結会計年度に所有目的を変更し販売用不動産に振替えたため記載していない。

(施設運営事業等)

設備投資の主なものは、有料老人ホーム施設「ライフニクス高井戸」等に係る事業用建物等および無形固定資産(借地権)の購入であり、当連結会計年度の設備投資の総額は57億円である。なお、前連結会計年度に主要な設備として記載していた「思い川東急ゴルフ倶楽部」は当連結会計年度に第三者より購入希望があり、売却契約を締結したことに伴い減損損失を計上した結果、金額的な重要性がなくなったため当連結会計年度より記載を省略している。

(注) 「第3 設備の状況」における各事項の記載については、消費税等抜きの金額を表示している。

2 【主要な設備の状況】

当社企業集団における主要な設備は、以下のとおりである。

(不動産販売事業)

記載すべき主要な設備はない。

(賃貸事業)

提出会社

(平成18年3月31日現在)

事業所名 (主な所在地)	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)	
		建物 構築物	機械・運搬 具工具器具 備品	土地		無形 固定資産		合計
				面積(m ²)	金額			
ノクティ1・2 (川崎市高津区)	賃貸ビル 設備	879		660	1,592		2,472	[]

- (注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に期末人員を外数で記載している
ただし、賃貸事業に係る主な設備は、賃貸管理を委託しているため記載すべき従業員数はない。
2 土地および建物等の設備を賃貸している。

(施設運営事業等)

提出会社

(平成18年3月31日現在)

事業所名 (主な所在地)	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)	
		建物 構築物	機械・運搬 具工具器具 備品	土地		無形 固定資産		合計
				面積(m ²)	金額			
シティ弘前ホテル (青森県弘前市)	ホテル設備	1,249	31	2,914	823	2,103	[]	
四日市東急 ゴルフ倶楽部 (三重県四日市市)	ゴルフ場 設備	9	0	771,209 (172,043)	1,952	1,961	[]	

子会社

(平成18年3月31日現在)

会社名 事業所名 (主な所在地)	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (人)	
		建物 構築物	機械・運搬 具工具器具 備品	土地		無形 固定資産		合計
				面積(m ²)	金額			
(株)ライフシステムズ ライフニクス 高井戸 (東京都杉並区)	有料老人ホ ーム設備	1,888	54	(10,475)		3,800	5,743	31 [2]

(注) 1 土地および建物の一部を連結会社以外から賃借している。年間の賃借料は344百万円であり、賃借している土地の面積については、土地面積欄の()内に外数で記載している。

2 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[]内に期末人員を外数で記載している。

3 【設備の新設、除却等の計画】

すべての事業において、重要な設備の新設および除却等の計画はない。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	1,900,000,000
後配株式	500,000,000
甲種優先株式	80,000,000
乙種優先株式	80,000,000
計	2,560,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成18年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成18年6月28日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式 1	785,000,000	同左		1 完全議決権株式であり 当社における標準となる 普通株式
後配株式 2	500,000,000	同左		2 第三者割当増資による 後配株式
甲種優先 株式 3	80,000,000	同左		3 第三者割当増資による 優先株式
乙種優先 株式 4	80,000,000	同左		4 第三者割当増資による 優先株式
計	1,445,000,000	同左		

(注) 1 平成18年6月27日開催の定時株主総会ならびに普通株主および後配株主による種類株主総会の特別決議によって定款の一部変更が行われ、普通株式に全部取得条項を付与した。

(1) 全部取得条項付種類株式の内容

最終の貸借対照表における資産の額が、負債の額、甲種優先株主または甲種登録株式質権者に対して分配すべき残余財産の限度額および乙種優先株主または乙種登録株式質権者に対して分配すべき残余財産の限度額の合計額を下回っていることを条件として、当社が株主総会の決議によってその全部を無償で取得できるものとする。

2 後配株式の内容

(1) 議決権

後配株式は全て議決権を有している。

(2) 配当

後配株式に対しては、普通株式に対する剰余金の配当が1株につき年6円未満の場合は、剰余金の配当をしない。普通株式に対して1株につき年6円以上の剰余金の配当をする場合は、後配株式に対して1株につき年24円の剰余金の配当をする。

(3) 取得

平成12年3月23日発行の後配株式161,291,000株に対しては、当社は平成17年3月23日以降、株主に配当すべき剰余金をもって、後配株式の発行価額に1.1を乗じた金額により、その全部または一部を取得することができる。平成14年3月27日発行の後配株式338,709,000株に対しては、当社は平成19年3月27日以降、株主に配当すべき剰余金をもって、後配株式の発行価額に1.1を乗じた金額により、その全部または一部を取得することができる。

(4) 株式の併合又は分割、募集株式の割当てを受ける権利等

当社は法令に別段の定めがある場合を除き、後配株式について株式の併合または分割は行わない。
後配株主には募集株式の割当てを受ける権利または新株予約権付社債の割当てを受ける権利を与えない。

後配株主は、平成15年6月25日開催定時株主総会決議に係る会社分割によりTCホールディングズ株式会社が分割に際して発行する募集株式の割当てを受ける権利は受けられない。

(5) 取得請求権、一斉取得

平成12年3月23日発行の後配株式161,291,000株に対して取得請求ができる期間は、平成17年3月23日または株主総会において後配株式に対する剰余金の配当を決議した日の翌日のいずれか早い時から、後配株式に対する剰余金の配当を決議した株主総会の次の定時株主総会の日までとする。また、取得請求のなかった後配株式は、同期間の末日の翌日(一斉取得日)をもって、当社が取得し、その対価として後配株式1株の払込金相当額を一斉取得日または普通株式の上場が廃止される日のいずれか早い日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値で除して得られる数の普通株式を交付する。

平成14年3月27日発行の後配株式338,709,000株に対して取得請求ができる期間は、平成19年3月27日または株主総会において後配株式に対する剰余金の配当を決議した日の翌日のいずれか早い時から、後配株式に対する剰余金の配当を決議した株主総会の次の定時株主総会の日までとする。また、取得請求のなかった後配株式は、同期間の末日の翌日(一斉取得日)をもって、当社が取得し、その対価として後配株式1株の払込金相当額を一斉取得日または普通株式の上場が廃止される日のいずれか早い日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値で除して得られる数の普通株式を交付する。

(6) 上記(5)により発行された普通株式に対する最初の配当金の支払は、取得の請求が4月1日から9月30日までの間にあった場合は4月1日に、10月1日から翌年3月31日までの間にあった場合は10月1日にそれぞれ普通株式を交付したものとみなす。

3 甲種優先株式の内容

(1) 議決権

甲種優先株主は法令に別段の定めがある場合を除き、議決権を有しない。

(2) 配当

普通株式1株あたりの剰余金の配当の10倍の剰余金の配当をする。

(3) 取得

当社はいつでも甲種優先株式を株主に配当すべき剰余金をもって取得することができる。

(4) 株式の併合又は分割、募集株式の割当てを受ける権利等

法令に別段の定めがある場合を除き、甲種優先株式について株式の併合または分割は行わない。

甲種優先株主には募集株式の割当てを受ける権利または新株予約権付社債の割当てを受ける権利を与えない。

甲種優先株主は、平成15年6月25日開催定時株主総会決議に係る会社分割によりTCホールディングズ株式会社が分割に際して発行する募集株式の割当てを受ける権利は受けられない。

(5) 残余財産の分配

当社の残余財産を分配するときは、甲種優先株主または甲種登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者および後配株主または後配登録株式質権者ならびに乙種優先株主または乙種登録株式質権者に先立ち、甲種優先株式1株の払込金相当額を限度として支払う。甲種優先株主または甲種登録株式質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

(6) 取得請求権

甲種優先株主は当社の前事業年度の株主資本等変動計算書における「繰越利益剰余金」が10億円を越えている場合、平成18年、平成21年および平成24年の8月1日から8月31日までの期間（取得請求可能期間）において「繰越利益剰余金」の50%から、当社が、当該取得請求がなされた事業年度において、その発行している優先株式の任意取得を既に行ったか、行う決定を行った分の価額の合計額を控除した額を限度として、甲種優先株式の全部または一部の取得請求をすることができる。当社は、取得請求可能期間満了の日から1か月以内に法令の定めに従い、取得手続きを行うものとする。ただし、前記限度額を超えて優先株主からの取得請求があった場合、乙種優先株式に優先して甲種優先株式を取得するものとし、取得請求可能期間経過後において実施する抽選その他の方法により決定する。また、取得価額は、甲種優先株式1株の払込金相当額とする。

4 乙種優先株式の内容

(1) 議決権

乙種優先株主は法令に別段の定めがある場合を除き、議決権を有しない。

(2) 配当

普通株式1株あたりの剰余金の配当の10倍の剰余金の配当をする。

(3) 取得

当社は甲種優先株式を全て取得した後は、いつでも乙種優先株式を株主に配当すべき剰余金をもって取得することができる。

(4) 株式の併合又は分割、募集株式の割当てを受ける権利等

法令に別段の定めがある場合を除き、乙種優先株式について株式の併合または分割は行わない。

乙種優先株主には募集株式の割当てを受ける権利または新株予約権付社債の割当てを受ける権利を与えない。

乙種優先株主は、平成15年6月25日開催定時株主総会決議に係る会社分割によりTCホールディングズ株式会社が分割に際して発行する募集株式の割当てを受ける権利は受けられない。

(5) 残余財産の分配

当社の残余財産を分配するときは、乙種優先株主または乙種登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者および後配株主または後配登録株式質権者に先立ち、乙種優先株式1株の払込金相当額を限度として支払う。乙種優先株主または乙種登録株式質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

(6) 取得請求権

乙種優先株主は当社の前事業年度の株主資本等変動計算書における「繰越利益剰余金」が10億円を越えている場合、平成18年、平成21年および平成24年の8月1日から8月31日までの期間（取得請求可能期間）において「繰越利益剰余金」の50%から、当社が、当該取得請求がなされた事業年度において、その発行している優先株式の任意取得を既に行ったか、行う決定を行った分の価額の合計額を控除した額を限度として、乙種優先株式の全部または一部の取得請求をすることができる。当社は、取得請求可能期間満了の日から1か月以内に法令の定めに従い、取得手続きを行うものとする。ただし、前記限度額を超えて優先株主からの取得請求があった場合、乙種優先株式に優先して甲種優先株式を取得するものとし、取得請求可能期間経過後において実施する抽選その他の方法により決定する。また、取得価額は、乙種優先株式1株の払込金相当額とする。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項なし。

(3) 【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 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成14年3月27日 1	523,709	1,285,000	25,010,122	71,139,222	25,010,122	93,094,634
平成14年6月21日 2		1,285,000		71,139,222	93,094,634	

平成14年 8月13日	3		1,285,000	34,306,127	36,833,094		
平成15年 8月29日	4	160,000	1,445,000	40,000,000	76,833,094	40,000,000	40,000,000
平成17年 6月24日	5		1,445,000		76,833,094	40,000,000	

(注) 1 1 第三者割当増資

割当先	東京急行電鉄(株)	
発行株式数	普通株式	185,000千株
	後配株式	338,709千株
1株の発行価格	普通株式	58円
	後配株式	116円
1株の資本組入額	普通株式	29円
	後配株式	58円

2 平成14年 6月21日開催の定時株主総会損失処理案の承認を受け資本準備金(93,094,634千円)を累積欠損金に充当した。

3 平成14年 6月21日開催の定時株主総会特別決議の承認を受け減資した。

目的 累積欠損金の一掃による当社の信頼性の確保と今後の経営の安定化に不可欠なため。

方法 発行済株式総数の変更は行わず、資本の額(34,306,127千円)のみを減少する方法による。

債権者異議申述最終期日 平成14年 8月12日

資本減少の効力発生日 平成14年 8月13日

4 第三者割当増資

割当先	甲種優先株式 (株)東京三菱銀行(現 (株)三菱東京UFJ銀行)、(株)みずほコーポレート銀行、三菱信託銀行(株)(現 三菱UFJ信託銀行(株))、中央三井信託銀行(株)、住友信託銀行(株)	
	乙種優先株式 東京急行電鉄(株)	
発行株式数	甲種優先株式	80,000千株
	乙種優先株式	80,000千株
1株の発行価格	甲種優先株式	500円
	乙種優先株式	500円
1株の資本組入額	甲種優先株式	250円
	乙種優先株式	250円

5 平成17年 6月24日開催の定時株主総会損失処理案の承認を受け資本準備金(40,000,000千円)を累積欠損金に充当した。

2 平成18年 6月27日開催の定時株主総会特別決議により減資することを決議した。

目的 次期繰越損失の解消と将来の損失計上に備えるとともに、今後の事業規模に則した資本構成とするため。

方法 資本金の額を76,733,094千円減少し、資本準備金に20,000,000千円組み入れ、56,773,094千円をその他資本剰余金とする。

債権者異議申述最終期日 平成18年 8月 9日

資本減少の効力発生日 平成18年 8月10日

(4) 【所有者別状況】

普通株式・後配株式

(平成18年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		30	13	130	32	1	11,262	11,468	
所有株式数(単元)		85,035	11,725	1,130,377	7,167	1	49,470	1,283,775	1,225,000
所有株式数の割合(%)		6.63	0.91	88.05	0.56	0.00	3.85	100	

(注) 1 自己株式693,608株は、「個人その他」の欄に693単元および「単元未満株式の状況」の欄に608株を含めて記載している。

なお、自己株式693,608株は株主名簿上の株式数であり、平成18年3月31日現在の実保有高は688,608株である。

2 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の普通株式が51,453単元含まれている。

甲種優先株式

(平成18年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		5						5	
所有株式数(単元)		80,000						80,000	
所有株式数の割合(%)		100						100	

乙種優先株式

(平成18年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)				1				1	
所有株式数(単元)				80,000				80,000	
所有株式数の割合(%)				100				100	

(5) 【大株主の状況】

普通株式・後配株式

(平成18年3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(%)
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台5-6	1,042,044	81.09
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2-7-1	19,468	1.51
株式会社東急百貨店	東京都渋谷区道玄坂2-24-1	16,958	1.32
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内1-6-6	10,739	0.84
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1-4-5	10,174	0.79
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝3-33-1	8,206	0.64
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜4-5-33	6,973	0.54
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内1-3-3	6,065	0.47
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂5-2-20	6,040	0.47
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋1-4-1	5,485	0.43
計		1,132,156	88.10

(注) 1 三菱UFJ信託銀行(株)の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は2,242千株である。

2 上記のほか、証券保管振替機構名義の普通株式が51,453千株ある。

甲種優先株式

(平成18年3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(%)
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2-7-1	41,600	52.00
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内1-3-3	12,000	15.00
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1-4-5	9,600	12.00
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝3-33-1	8,800	11.00
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜4-5-33	8,000	10.00
計		80,000	100.00

乙種優先株式

(平成18年3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(%)
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台5-6	80,000	100.00
計		80,000	100.00

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成18年3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	甲種優先株式 80,000,000		第三者割当増資による優先株式
	乙種優先株式 80,000,000		第三者割当増資による優先株式
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)	(自己保有株式) 普通株式 688,000		
	普通株式 783,087,000	普通株式 783,087	
完全議決権株式(その他)	後配株式 500,000,000	後配株式 500,000	第三者割当増資による後配株式
	普通株式 1,225,000		一单元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	1,445,000,000		
総株主の議決権		1,283,087	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、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5,000株(議決権5個)および証券保管振替機構名義の株式が51,453,000株(議決権 51,453個)含まれている。

2 単元未満株式には当社所有の自己株式608株が含まれている。

【自己株式等】

(平成18年3月31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(%)
(自己保有株式) TCプロパティーズ株式会社	渋谷区渋谷1-16-14	688,000		688,000	0.05
計		688,000		688,000	0.05

(注) 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5,000株(議決権5個)ある。なお、当該株式数は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の欄に含まれている。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項なし。

2 【自己株式の取得等の状況】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項なし。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

(平成18年6月27日現在)

区分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得に係る決議 (全部取得条項付種類株式)	普通株式	785,000,000	

(注) 1 平成18年6月27日開催の定時株主総会において当社は、会社法第171条第1項を適用すべく定款の一部を変更し、最終の貸借対照表における資産の額が、負債の額、甲種優先株主または甲種登録株式質権者に対して分配すべき残余財産の限度額および乙種優先株主または乙種登録株式質権者に対して分配すべき残余財産の限度額の合計額を下回っていることを条件として、当社が株主総会の決議によってその全部を無償で取得できるものとする旨を定款に定めている。

2 上記授權株式数の当定時株主総会の終結した日現在の普通株式の発行済株式総数に対する割合は100.0%である。

(2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項なし。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項なし。

3 【配当政策】

当社は、平成10年3月期末に配当を断念して以来、多額の有利子負債と不動産などの含み損により無配を余儀なくされ、これらの諸問題を解決すべく、優先株式の発行による第三者割当増資や建設業を分離する会社分割の実施などの抜本的な改革を実行した。

当事業年度において当社は、「新Profit計画」に則り、保有不動産の早期売却に努めた結果、有利子負債を完済した。しかしながら今後については、手持ち事業用資産からの収入で収支均衡を図るため、関連事業の見直しや収益性の低い資産の早期処分を進める予定であり、当面は損失計上が想定されることから配当を見送らざるを得ない状況である。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
最高(円)	104	80	112		
最低(円)	50	50	51		

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。
当社の株式は東京証券取引所市場第一部に上場していたが平成15年9月25日に上場廃止となったため、第61期以降については、該当事項はない。

(2) 【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

該当事項なし。

5 【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
取締役社長 (代表取締役)		澤 昌 三	昭和16年10月31日生	昭和41年4月 平成10年7月 同 11年6月 同 12年6月 同 17年6月	東京急行電鉄株式会社入社 同社都市開発事業部副事業部長 当社常勤監査役 当社取締役 当社取締役社長(現)	6
取締役	業務部長	上 妻 弘 昌	昭和22年12月4日生	昭和47年4月 平成10年6月 同 14年4月 同 15年10月 同 17年6月	当社入社 当社法務部長 当社経営統括本部コンプライア ンス室長 当社業務部長(現) 当社取締役(現)	-
取締役		村 田 一 志	昭和29年9月3日生	昭和52年4月 平成16年1月 同 17年4月 同 17年6月	東京急行電鉄株式会社入社 同社経営統括本部事業戦略担当 統括部長 同社財務戦略室グループ経営企 画部統括部長(現) 当社取締役(現)	-
取締役		濱 名 節	昭和35年7月25日生	昭和58年4月 平成14年2月 同 15年10月 同 17年4月 同 17年6月 同 18年6月	東京急行電鉄株式会社入社 当社財務部長 東急建設株式会社財務部長 東京急行電鉄株式会社財務戦略 室グループ経営企画部主幹 当社取締役(現) 東京急行電鉄株式会社ビル事業 部 ビルディング部統括部長(現)	-
常勤監査役		河 野 秀 三	昭和19年10月7日生	昭和42年3月 平成14年10月 同 15年6月	当社入社 当社監査役事務局専任部長 当社常勤監査役(現)	12
監査役		垣 本 謙 一 郎	昭和16年8月19日生	昭和40年4月 平成11年6月 同 15年6月	東京急行電鉄株式会社入社 同社常勤監査役(現) 当社監査役(現)	-
監査役		富 田 堅 造	昭和25年8月7日生	昭和49年4月 平成13年7月 同 17年4月 同 17年6月 同 18年4月	東京急行電鉄株式会社入社 同社広報室部長 同社社長室CSR推進部統括部 長 当社監査役(現) 東京急行電鉄株式会社経営統括 室 内部統制推進部統括部長(現)	1
監査役		齊 藤 義 賢	昭和26年12月23日生	昭和49年4月 平成15年4月 同 15年6月	東京急行電鉄株式会社入社 同社監査役会事務局統括部長 (現) 当社監査役(現)	-
計						19

(注) 1 取締役村田一志は、会社法第2条第15号に定める「社外取締役」である。

2 監査役垣本謙一郎、富田堅造、齊藤義賢は、会社法第2条第16号に定める「社外監査役」である。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社は、会社分割に伴い上場廃止となったが、コーポレート・ガバナンスの重要性を十分認識し、従来どおり経営の透明性・公正性・迅速な意思決定の維持向上に努めている。

(1) コーポレート・ガバナンスの状況

会社の機関の内容

「取締役会」は、取締役4名（うち社外取締役1名）で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務執行の監督をしている。取締役会規程に基づき、定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催している。

取締役会の下に、代表取締役を長とする「経営会議」を設置し、取締役会で決定した基本方針に基づき、経営に関する全般的な重要事項を協議決定している。

当社は、会社分割に伴い建設事業を分離し、不動産事業に特化した経営執行体制として、代表取締役のもとに「管理部」と「業務部」を設置しており、代表取締役の指揮のもとで、業務を執行する体制を構築している。

当社は、監査役制度を採用しており、「監査役会」は監査役4名（うち社外監査役3名）で構成されている。各監査役は、監査役会が定めた監査の方針に従い、取締役会への出席や業務および財産の状況調査を通じて、取締役の職務遂行を監査している。また、会計監査人との意見交換を適宜行うとともに、会計監査人から会計監査実施状況について報告を受けている。

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、富山兼忠（継続監査年数27年）、および松尾浩明の2名であり、新日本監査法人に所属している。また、会計監査業務を補佐した公認会計士は1名、会計士補は3名である。

社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役1名は、親会社である東京急行電鉄株式会社の従業員である。社外取締役は、当社の経営方針と東急グループ全体の経営方針との整合性をチェックしている。取引関係については「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載している。

当社の社外監査役である3名のうち1名は、親会社である東京急行電鉄株式会社の常勤監査役であり、その他の2名も同社の従業員である。

(2) 役員報酬の内容

取締役

当期に当社が社内取締役に対して支払った報酬額は、20百万円である。なお、社外取締役に対して支払った報酬はない。

監査役

当期に当社が社内監査役に対して支払った報酬額は、9百万円である。なお、社外監査役に対して支払った報酬はない。

(3) 監査報酬の内容

当社が新日本監査法人に支払った公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬額は13百万円である。

上記以外の報酬はない。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成している。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)第2条の規定に基づいて作成している。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)及び前事業年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)及び当事業年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けている。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金預金	1	4,962		11,688	
不動産事業等未収入金		320		305	
販売用不動産	2	20,992		10,814	
その他たな卸資産		44		49	
繰延税金資産				136	
その他流動資産		192		122	
貸倒引当金		0		0	
流動資産合計		26,512	43.8	23,116	60.4
固定資産					
1 有形固定資産					
建物・構築物	3	17,961		14,523	
機械・運搬具・ 工具器具備品	4	1,425		1,346	
土地	5	15,612		6,029	
減価償却累計額		12,298		11,279	
有形固定資産計		22,700		10,620	
2 無形固定資産					
借地権				3,800	
その他無形固定資産	6	144		4	
無形固定資産計		144		3,804	
3 投資その他の資産					
投資有価証券	7	6,910		87	
破産債権、更生債権等	8	17,229		16,922	
長期保証金		2,633		426	
その他投資等		322		27	
貸倒引当金	8	15,978		16,741	
投資その他の資産計		11,115		722	
固定資産合計		33,961	56.2	15,147	39.6
資産合計		60,474	100	38,263	100

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
不動産事業等未払金		824		372	
短期借入金		1,521		2,137	
未払法人税等		242		183	
不動産事業等受入金		344		30	
賞与引当金		45		37	
預り金		47		79	
その他流動負債		718		459	
流動負債合計		3,744	6.2	3,300	8.6
固定負債					
長期借入金		1,066			
退職給付引当金		119		139	
開発事業損失引当金		75		457	
長期預り保証金		10,535		8,837	
長期未払金		6,963		6,209	
固定負債合計		18,759	31.0	15,645	40.9
負債合計		22,504	37.2	18,945	49.5
(少数株主持分)					
少数株主持分	9	6,479	10.7	6,953	18.2
(資本の部)					
資本金	10	76,833	127.1	76,833	200.8
資本剰余金		58,010	95.9		
利益剰余金		90,393	149.5	50,560	132.1
その他有価証券評価差額金		0	0.0	0	0.0
自己株式	11	0	0.0	0	0.0
資本合計		44,449	73.5	26,271	68.7
負債、少数株主持分 及び資本合計		60,474	100	38,263	100

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
売上高					
不動産事業等売上高		19,414	100	11,575	100
売上原価					
不動産事業等売上原価		18,788	96.8	12,937	111.7
売上総利益					
不動産事業等総利益		626	3.2	-	-
売上総損失					
不動産事業等総損失		-	-	1,361	11.7
販売費及び一般管理費	1		9.8		13.4
営業損失			6.6		25.1
営業外収益					
受取利息		4		9	
受取配当金		0		0	
為替差益		4		5	
債権額超過回収額		-		22	
還付消費税		13		22	
連結調整勘定償却額		-		89	
雑収入		8	0.2	6	1.3
営業外費用					
支払利息		442		18	
持分法による投資損失		18		6,675	
雑支出		78	2.8	21	58.0
経常損失			9.2		81.8
特別利益					
前期損益修正益	2	248		79	
固定資産売却益	3	-		282	
投資有価証券売却益		-		7	
関係会社株式売却益		-		356	
分担金受入額		121		-	
その他特別利益		7	1.9	-	6.2
特別損失					
固定資産売却損	4	11,238		2,128	
固定資産除却損	5	9		1	
投資有価証券売却損		-		13	
投資有価証券評価損		9		21	
貸倒引当金繰入額		272		1,017	
販売用不動産評価損		15,049		2,704	
減損損失	6	175		2,887	
開発事業損失		-		856	
転籍者退職金等		244		-	
その他特別損失		111	139.6	168	84.6
税金等調整前当期純損失			146.9		160.2
法人税、住民税 及び事業税		5		142	
法人税等調整額		-	0.0	136	0.0
少数株主損失			0.7		3.2
当期純損失			146.2		157.0

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高					
資本準備金期首残高		40,000		40,000	
その他資本剰余金 期首残高		18,010	58,010	18,010	58,010
資本剰余金増加高			-		-
資本剰余金減少高					
欠損填補による減少額		-	-	58,010	58,010
資本剰余金期末残高			58,010		-
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			62,099		90,393
利益剰余金増加高					
連結子会社減少に伴う 増加高		91		-	
資本剰余金取崩額		-	91	58,010	58,010
利益剰余金減少高					
当期純損失		28,385	28,385	18,177	18,177
利益剰余金期末残高			90,393		50,560

【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
		金額 (百万円)	金額 (百万円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益 又は当期純損失()		28,521	18,541
減価償却費		486	397
貸倒引当金の増減額(減少:)		1,948	762
退職給付引当金の増減額(減少:)		9	20
受取利息及び受取配当金		5	9
支払利息		442	18
持分法による投資損益(益:)			6,675
有価証券・投資有価証券 売却損益(益:)			5
投資有価証券評価損		9	21
固定資産除却損		9	1
固定資産売却損益(益:)		11,238	1,846
販売用不動産評価損		15,049	2,704
減損損失		175	2,887
関係会社株式売却損益(益:)			356
売上債権の増減額(増加:)		141	14
たな卸資産の増減額(増加:)		11,876	8,488
仕入債務の増減額(減少:)		414	357
不動産事業等受入金の増減額(減少:)		290	313
破産債権、更生債権等の 増減額(増加:)		2,949	306
長期保証金の増減額(増加:)			2,221
長期預り保証金の増減額(減少:)			1,697
その他		330	379
小計		12,287	4,716
利息及び配当金の受取額		5	9
利息の支払額		279	18
法人税等の支払額		7	4
営業活動によるキャッシュ・フロー		12,005	4,703
投資活動によるキャッシュ・フロー			
子会社株式の取得による支出			14
関係会社株式の売却による収入			370
有形・無形固定資産の取得による支出		6,134	6,782
有形・無形固定資産の売却による収入		21,613	8,824
投資有価証券の取得による支出		0	
投資有価証券の売却による収入			28
非連結子会社の清算配当による収入			54
貸付けによる支出		80	
貸付金の回収による収入		80	
投資活動によるキャッシュ・フロー		15,478	2,480
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額(減少:)		105	140
長期借入金の返済による支出		26,257	310
その他		0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,363	451
現金及び現金同等物に係る換算差額		1	4
現金及び現金同等物の増減額(減少:)		1,119	6,737
現金及び現金同等物の期首残高		3,896	4,951
連結除外に伴う 現金及び現金同等物の減少額		64	
現金及び現金同等物の期末残高		4,951	11,688

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>子会社5社を連結している。 連結子会社名は、「第1 企業の概況4 関係会社の状況」に記載のとおり。 非連結子会社は1社である。 非連結子会社名は次のとおり。 GUAM PACIFIC TOKYU CONSTRUCTION, INC. なお、上記非連結子会社は平成16年12月に解散を決議し、営業活動を停止したこと、また、同社の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、当連結会計年度より連結の範囲から除外した。</p>	<p>子会社5社を連結している。 連結子会社名は、「第1 企業の概況4 関係会社の状況」に記載のとおり。 なお、非連結子会社であったGUAM PACIFIC TOKYU CONSTRUCTION, INC.は平成17年8月に清算を結了した。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>全ての関連会社(1社)に対する投資について、持分法を適用している。 持分法適用の関連会社名は次のとおり。 株式会社水戸プロパティ</p>	<p>非連結子会社および関連会社はない。 なお、持分法適用関連会社であった株式会社水戸プロパティについては当中間連結会計期間に株式を譲渡したため当中間連結会計期間末から持分法適用の範囲から除外した。</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社の事業年度は、全て連結財務諸表提出会社と同一である。</p>	<p>同左</p>
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定している) 時価のないもの 移動平均法による原価法 たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法によっている。 その他たな卸資産 主として最終仕入原価法による原価法によっている。</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 販売用不動産 同左 その他たな卸資産 同左</p>

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法	有形固定資産 定率法(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物付属設備を除く)については定額法)を採用しているが、一部の連結子会社は定額法を採用している。 なお、主要な物件の耐用年数は以下のとおりである。 建物 20～65年	有形固定資産 定率法(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物付属設備を除く)については定額法)を採用しているが、一部の連結子会社は定額法を採用している。 なお、主要な物件の耐用年数は以下のとおりである。 建物 34～60年
(3) 重要な引当金の計上基準	貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額基準により計上している。 退職給付引当金 退職一時金制度を有する一部の連結子会社の従業員の退職給付に備えるため、簡便法による当連結会計年度末における退職給付債務(期末要支給額)に基づき計上している。 なお、退職金制度を有する連結子会社の会計基準変更時差異(69百万円)については、15年による均等額を費用処理している。	貸倒引当金 同左 賞与引当金 同左 退職給付引当金 退職一時金制度を有する一部の連結子会社の従業員の退職給付に備えるため、簡便法による当連結会計年度末における退職給付債務(期末要支給額)に基づき計上している。 なお、退職金制度を有する連結子会社の会計基準変更時差異(69百万円)については、15年による均等額を費用処理しているが、一部連結子会社は当連結会計年度に営業譲渡契約を締結したことに伴い、翌連結会計年度において従業員の退職が見込まれるため当連結会計年度において一括償却している。
(4) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。	開発事業損失引当金 不動産販売に係る開発事業において、将来負担することが見込まれる損失額を計上している。 同左

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
(5) その他連結財務諸表 作成のための重要な 事項	消費税等の会計処理 消費税等に相当する額の会計処理 は、税抜方式によっている。 固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損に係る会計基準 (「固定資産の減損に係る会計基準 の設定に関する意見書」(企業会計 審議会 平成14年8月9日))およ び「固定資産の減損に係る会計基準 の適用指針」(企業会計基準適用指 針第6号 平成15年10月31日)が平 成16年3月31日に終了する連結会計 年度に係る連結財務諸表から適用で きるようになったことに伴い、前連 結会計年度から同会計基準および適 用指針を適用している。	消費税等の会計処理 同左 _____
5 連結子会社の資産及び 負債の評価に関する事 項	連結子会社の資産および負債の評価に ついては、全面時価評価法によってい る。	同左
6 連結調整勘定の償却に 関する事項	連結調整勘定の償却については、5年 間の均等償却を行っている。ただし、 重要性のないものは、一括償却してい る。	同左
7 利益処分項目等の取扱 いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益 処分等について連結会計年度中に確定 した利益処分等に基づいて作成してい る。	同左
8 連結キャッシュ・フロ ー計算書における資金 の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書におけ る資金(現金及び現金同等物)は、手許 現金、随時引き出し可能な預金及び容 易に換金可能であり、かつ、価値の変 動について僅少なりスクしか負わない 取得日から3カ月以内に償還期限の到 来する短期投資からなる。	同左

表示方法の変更

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
	前連結会計年度において一括して掲記していた「無形固定資産」は「借地権」が資産総額の100分の5を超えたため、当連結会計年度より「借地権」と「その他無形固定資産」を区分掲記することとした。 なお、前連結会計年度の「無形固定資産」に含まれる「借地権」と「その他無形固定資産」の額は、それぞれ、139百万円と5百万円である。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
前連結会計年度において「未成工事受入金等の増減額(減少:)」に含めていた「不動産事業等受入金の増減額(減少:)」は未成工事受入金の増減額がなくなったため、当連結会計年度より区分掲記することとした。 なお、前連結会計年度の「未成工事受入金等の増減額(減少:)」に含まれる当該金額は、52百万円である。	前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「持分法による投資損益(益:)」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとした。 なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる当該金額は18百万円である。
前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「破産債権、更生債権等の増減額(増加:)」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとした。 なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる当該金額は84百万円である。	前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「長期保証金の増減額(増加:)」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとした。 なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる当該金額は467百万円である。
	前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めていた「長期預り保証金の増減額(減少:)」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとした。 なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる当該金額は 289百万円である。

追加情報

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
(法人事業税の外形標準課税制度の導入)	
平成16年4月1日以後に開始する事業年度より、法人事業税の「外形標準課税制度」が導入されたことに伴い、当連結会計年度より「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(実務対応報告第12号 平成16年2月13日)に基づいて、法人事業税の外形標準課税部分については販売費及び一般管理費に計上している。この結果、営業損失、経常損失および税金等調整前当期純損失は239百万円増加している。	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
1	7 このうち非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりである。 投資有価証券(株式) 6,767百万円		
2	担保資産 (イ)下記の資産は、当座貸越契約に基づく極度額の担保に供している。ただし、当連結会計年度末において当該契約に基づく債務はない。 2 販売用不動産 4,864 百万円 3 建物・構築物 4,421 5 土地 14,181 6 無形固定資産 139 計 23,605 (ロ)下記の資産は、長期預り保証金11百万円の担保に供している。 1 現金預金 11 百万円		
3	8 破産債権、更生債権等と貸倒引当金の直接減額表示 債権全額に貸倒引当金を設定している「破産債権、更生債権等」については、当該貸倒引当金(当連結会計年度末26,107百万円)を債権から直接減額することとしている。	1	8 破産債権、更生債権等と貸倒引当金の直接減額表示 債権全額に貸倒引当金を設定している「破産債権、更生債権等」については、当該貸倒引当金(当連結会計年度末25,508百万円)を債権から直接減額することとしている。
4	3 建物・構築物、 4 機械・運搬具・工具器具備品及び 6 無形固定資産の所有目的の変更 有形固定資産のうち建物・構築物に計上していたもののうち17百万円、機械・運搬具・工具器具備品に計上していたもののうち0百万円および無形固定資産(借地権)に計上していたもののうち22百万円は、当連結会計年度において販売目的に変更したため有形固定資産および無形固定資産から販売用不動産にそれぞれ振り替えた。	2	3 建物・構築物の所有目的の変更 有形固定資産のうち建物・構築物に計上していたもののうち1,132百万円は、当連結会計年度において販売目的に変更したため有形固定資産から販売用不動産に振り替えた。
5	9 債務超過会社である田浦開発株式会社に関して、他の株主との間で損失分担に係る契約が存在することによるものである。	3	9 債務超過会社である田浦開発株式会社に関して、他の株主との間で損失分担に係る契約が存在することによるものである。
6	10 当社の発行済株式総数は普通株式785,000,000株、後配株式500,000,000株、甲種優先株式80,000,000株および乙種優先株式80,000,000株である。	4	10 当社の発行済株式総数は普通株式785,000,000株、後配株式500,000,000株、甲種優先株式80,000,000株および乙種優先株式80,000,000株である。
7	11 連結会社および持分法を適用した関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式663,376株である。	5	11 連結会社および持分法を適用した関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式688,608株である。

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1	1	1	1
	このうち、主要な費目および金額は次のとおりである。		このうち、主要な費目および金額は次のとおりである。
	租税公課 474百万円		従業員給与手当 176百万円
	業務委託費 284		賞与引当金繰入額 16
	販売手数料 254		租税公課 429
			業務委託費 288
			販売手数料 244
2	2	2	2
	前期損益修正益の内訳は次のとおりである。		前期損益修正益の内訳は次のとおりである。
	過年度子会社清算 165百万円		債権回収による貸倒引当金戻入額 76百万円
	修正差益		除却済債権回収額 2
	債権回収による貸倒引当金戻入額 82		その他 0
	その他 0		計 79
	計 248		
	(注) には直接減額表示をした債権の回収に係る貸倒引当金の戻入額を含んでいる。		(注) には直接減額表示をした債権の回収に係る貸倒引当金の戻入額を含んでいる。
		3	3
			固定資産売却益の内訳は次のとおりである。
			建物・構築物 282百万円
			計 282
3	4	4	4
	固定資産売却損の内訳は次のとおりである。		固定資産売却損の内訳は次のとおりである。
	土地 10,521百万円		土地 1,356百万円
	建物・構築物 717		建物・構築物 772
	計 11,238		計 2,128
4	5	5	5
	固定資産除却損の内訳は次のとおりである。		固定資産除却損の内訳は次のとおりである。
	建物・構築物 8百万円		機械・運搬具・工具器具備品 1百万円
	機械・運搬具・工具器具備品 0		計 1
	計 9		

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																		
<p>5 6 減損損失</p> <p>当連結会計年度において当社グループは以下の資産について減損損失を計上した。</p> <table border="1" data-bbox="132 300 699 407"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>用途等</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近畿圏</td> <td>賃貸用資産 1件</td> <td>建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは用途別に資産を分類した上で、個々の物件毎に資産をグループ化して減損についての判定を行っている。</p> <p>賃貸用資産について、賃借人の退去および当該資産に対する第三者からの購入希望があり、当該用途資産の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(175百万円)として特別損失に計上した。その内訳は建物・構築物165百万円、機械・運搬具・工具器具備品0百万円、無形固定資産(借地権)9百万円である。</p> <p>なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、購入希望価額に基づき算定している。</p>	地域	用途等	種類	近畿圏	賃貸用資産 1件	建物等	<p>6 6 減損損失</p> <p>当連結会計年度において当社グループは以下の資産について減損損失を計上した。</p> <table border="1" data-bbox="762 300 1329 580"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>用途等</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏、近畿圏 その他地域</td> <td>施設運営事業 用資産 3件</td> <td>土地及び建物等</td> </tr> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸用資産 1件</td> <td>土地</td> </tr> <tr> <td>首都圏</td> <td>遊休資産等 1件</td> <td>建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは用途別に資産を分類した上で、個々の物件毎に資産をグループ化して減損についての判定を行っている。</p> <p>施設運営事業用資産については、近年の事業収益の悪化による使用価値の下落、および第三者からの購入希望や、さらなる地価下落により、当該用途資産の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(2,153百万円)として特別損失に計上した。その内訳は建物・構築物532百万円、機械・運搬具・工具器具備品5百万円、土地1,613百万円、その他無形固定資産1百万円である。</p> <p>賃貸用資産については、当該資産に対する第三者からの購入希望があり、当該用途資産の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(724百万円)として特別損失に計上した。その内訳は土地724百万円である。</p> <p>遊休資産等については、実質的な使用価値の喪失により、当該用途資産の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(9百万円)として特別損失に計上した。その内訳は建物・構築物8百万円、機械・運搬具・工具器具備品0百万円である。</p> <p>なお、回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額については購入希望価額、鑑定評価等に基づき算定し、使用価値については見積値から乖離するリスクを反映させた将来キャッシュ・フローを2.1%で割り引いて算定している。</p>	地域	用途等	種類	首都圏、近畿圏 その他地域	施設運営事業 用資産 3件	土地及び建物等	首都圏	賃貸用資産 1件	土地	首都圏	遊休資産等 1件	建物等
地域	用途等	種類																	
近畿圏	賃貸用資産 1件	建物等																	
地域	用途等	種類																	
首都圏、近畿圏 その他地域	施設運営事業 用資産 3件	土地及び建物等																	
首都圏	賃貸用資産 1件	土地																	
首都圏	遊休資産等 1件	建物等																	

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)										
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,962百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,951</td> </tr> </table>	現金預金勘定	4,962百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11	現金及び現金同等物	4,951	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金預金勘定</td> <td style="text-align: right;">11,688百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,688</td> </tr> </table>	現金預金勘定	11,688百万円	現金及び現金同等物	11,688
現金預金勘定	4,962百万円										
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	11										
現金及び現金同等物	4,951										
現金預金勘定	11,688百万円										
現金及び現金同等物	11,688										
<p>2 営業活動の停止および重要性の欠如により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>会社解散決議に伴う営業活動の停止によりGUAM PACIFIC TOKYU CONSTRUCTION, INC.を連結除外したことに伴う連結除外時の資産および負債の内訳は以下のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">67百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </table> <p>なお、株式の売却等がないため、資金の収入はない。</p>	流動資産	67百万円	固定資産	15百万円	流動負債	6百万円	<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/>				
流動資産	67百万円										
固定資産	15百万円										
流動負債	6百万円										

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
機械・ 運搬具・ 工具器具備品	145	68	76	機械・ 運搬具・ 工具器具備品	166	98	68
未経過リース料期末残高相当額				未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
28百万円				26百万円			
1年超				1年超			
48				41			
合計				合計			
76				68			
なお、取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定している。				同 左			
支払リース料、減価償却費相当額				支払リース料、減価償却費相当額			
支払リース料				支払リース料			
35百万円				33百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
35				33			
減価償却費相当額の算定方法				減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。				同 左			

[次へ](#)

(有価証券関係)
前連結会計年度

有価証券

1 その他有価証券で時価のあるもの(平成17年3月31日)

	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
(1) 株式			
(2) 債券			
(3) その他			
小計			
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
(1) 株式	0	0	0
(2) 債券			
(3) その他			
小計	0	0	0
合計	0	0	0

2 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成17年3月31日)

その他有価証券

非上場株式

142百万円

当連結会計年度

有価証券

1 その他有価証券で時価のあるもの(平成18年3月31日)

	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの)			
(1) 株式			
(2) 債券			
(3) その他			
小計			
(連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの)			
(1) 株式	0	0	0
(2) 債券			
(3) その他			
小計	0	0	0
合計	0	0	0

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
28	7	13

3 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成18年3月31日)

その他有価証券

非上場株式

87百万円

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)および当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないので、該当事項はない。

(退職給付関係)

前連結会計年度

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、平成15年10月1日に退職金制度の全てを廃止している。
連結子会社の一部は確定給付型の制度として退職一時金制度を設けている。

2 退職給付債務に関する事項(平成17年3月31日)

イ 退職給付債務	165百万円
ロ 年金資産	
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	165
ニ 会計基準変更時差異の未処理額	46
ホ 未認識数理計算上の差異	
ヘ 未認識過去勤務債務	
ト 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ+ヘ)	119
チ 前払年金費用	
リ 退職給付引当金(ト-チ)	119

(注) 当社の退職金制度が廃止されたため上記金額は連結子会社の数値を記載している。
なお、連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

3 退職給付費用に関する事項(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

イ 勤務費用	22百万円
ロ 利息費用	
ハ 期待運用収益	
ニ 会計基準変更時差異の費用処理額	4
ホ 数理計算上の差異の費用処理額	
ヘ 過去勤務債務の費用処理額	
ト 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	26

(注) 連結子会社の退職給付費用は、勤務費用及び会計基準変更時差異の費用処理額に計上している。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

イ 退職給付見込額の期間配分方法	
ロ 割引率	
ハ 期待運用収益率	
ニ 数理計算上の差異の処理年数	
ホ 会計基準変更時差異の処理年数	15年

当連結会計年度

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、平成15年10月1日に退職金制度の全てを廃止している。
連結子会社の一部は確定給付型の制度として退職一時金制度を設けている。

2 退職給付債務に関する事項(平成18年3月31日)

イ 退職給付債務	176百万円
ロ 年金資産	
ハ 未積立退職給付債務(イ + ロ)	176
ニ 会計基準変更時差異の未処理額	36
ホ 未認識数理計算上の差異	
ヘ 未認識過去勤務債務	
ト 連結貸借対照表計上額純額(ハ + ニ + ホ + ヘ)	139
チ 前払年金費用	
リ 退職給付引当金(ト - チ)	139

(注) 当社の退職金制度が廃止されたため上記金額は連結子会社の数値を記載している。
なお、連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

3 退職給付費用に関する事項(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

イ 勤務費用	27百万円
ロ 利息費用	
ハ 期待運用収益	
ニ 会計基準変更時差異の費用処理額	10
ホ 数理計算上の差異の費用処理額	
ヘ 過去勤務債務の費用処理額	
ト 退職給付費用(イ + ロ + ハ + ニ + ホ + ヘ)	37

(注) 連結子会社の退職給付費用は、勤務費用及び会計基準変更時差異の費用処理額に計上している。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

イ 退職給付見込額の期間配分方法	
ロ 割引率	
ハ 期待運用収益率	
ニ 数理計算上の差異の処理年数	
ホ 会計基準変更時差異の処理年数	15年

[前へ](#)

[次へ](#)

(税効果会計関係)

	前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳		
繰延税金資産		
繰越欠損金	36,492百万円	56,731百万円
固定資産評価損	15,304	7,487
たな卸資産評価損	10,134	7,367
貸倒引当金損金算入限度超過額	8,979	5,800
株式評価損	476	31
未実現利益		136
退職給付引当金損金算入限度 超過額	41	54
賞与引当金損金算入限度超過額	18	15
その他	571	230
繰延税金資産小計	72,018	77,855
評価性引当額	72,018	77,719
繰延税金資産合計		136
繰延税金負債		
繰延税金資産(負債)の純額		136
(注) 繰延税金資産(負債)の純額は、 連結貸借対照表の以下の項目に 含まれている。		
流動資産 - 繰延税金資産	百万円	136百万円
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法 人税等の負担率との差異の原因となっ た主な項目別の内訳		
	税金等調整前当期純損失を計上 しているため、注記していな い。	同 左

[前へ](#)

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

	不動産販売事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	施設運営事業等 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び 営業損益 売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	14,501	1,484	3,428	19,414		19,414
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高						
計	14,501	1,484	3,428	19,414		19,414
営業費用	15,383	714	3,636	19,735	959	20,694
営業利益(又は営業 損失)	881	769	207	320	(959)	1,279
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出						
資産	21,692	16,282	10,111	48,086	12,387	60,474
減価償却費	2	327	154	484	1	486
減損損失		175		175		175
資本的支出		5,947	325	6,273		6,273

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

	不動産販売事業 (百万円)	賃貸事業 (百万円)	施設運営事業等 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び 営業損益 売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	7,364	899	3,311	11,575		11,575
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高						
計	7,364	899	3,311	11,575		11,575
営業費用	9,799	506	3,578	13,884	601	14,485
営業利益(又は営業 損失)	2,435	393	266	2,308	(601)	2,910
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的 支出						
資産	11,394	4,399	11,146	26,940	11,323	38,263
減価償却費		216	179	396	0	397
減損損失	9	724	2,153	2,887		2,887
資本的支出		856	5,787	6,644		6,644

(注) 1 事業区分の方法及び各区分に属する主要な事業の内容

(1) 事業区分の方法

日本標準産業分類および連結損益計算書の売上集計区分を勘案して区分した。

(2) 各区分に属する主要な事業の内容

不動産販売事業：不動産の販売事業

賃貸事業：不動産の賃貸事業

施設運営事業等：ゴルフ事業・ホテル事業他

2 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、前連結会計年度959百万円、当連結会計年度601百万円である。その主なものは、連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用である。

3 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、前連結会計年度12,387百万円、当連結会計年度11,323百万円である。その主なものは、連結財務諸表提出会社での余資運用資金(現金預金)、長期投資資金(投資有価証券)および管理部門に係る資産等である。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)および当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、連結財務諸表規則様式第二号(記載上の注意11)に基づき、所在地別セグメント情報の記載を省略した。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)および当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

海外売上高が連結売上高の10%未満のため、連結財務諸表規則様式第三号(記載上の注意5)に基づき、海外売上高の記載を省略した。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)および当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

該当事項はない。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり純資産額	27.68円	41.83円
1株当たり当期純損失	22.09円	14.15円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	なお、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額については、一株当 たり当期純損失が計上されているた め記載していない。	同左

(注) 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり当期純損失		
1. 普通株式に係る当期純損失		
(1) 連結損益計算書上の当期 純損失(百万円)	28,385	18,177
(2) 普通株主に帰属しない金額 (百万円)		
普通株式に係る当期純損失 (百万円)	28,385	18,177
2. 普通株式(普通株式と同等の 株式を含む)の期中平均株式数		
普通株式及び普通株式と同等の 株式の期中平均株式数の種類別 の内訳(千株)		
普通株式	784,576	784,324
後配株式	500,000	500,000
普通株式の期中平均株式数 (千株)	1,284,576	1,284,324
希薄化効果の算定に当たって、 前提条件が多岐に渡り将来予測 が困難なため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に 含まれなかった潜在株式の概要	後配株式の数 500,000千株 この詳細については、第4提出会 社の状況 1株式等の状況 (1)株式の総数等 に記載のとおりである。	後配株式の数 500,000千株 この詳細については、第4提出会 社の状況 1株式等の状況 (1)株式の総数等 に記載のとおりである。

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>当社の持分法適用関連会社である株式会社水戸プロパティにおいて、平成17年度に多額の減損損失が計上される見込みであることが、平成17年5月12日開催の同社の親会社である世紀東急工業株式会社の取締役会において明らかになっている。</p> <p>これにより、連結会社の財政状態と経営成績に著しい影響を与えることとなり、翌連結会計年度において当社の持分に見合う額約51億円を持分法投資損失として営業外費用に計上する見込みである。</p> <p>なお、今後同社の経営成績等により当該損失額は変動する可能性がある。</p>	<p>当社は、平成18年6月27日開催の定時株主総会特別決議の承認を受け減資することとなった。</p> <ul style="list-style-type: none">・目的 次期繰越損失の解消と将来の損失計上に備えるとともに、今後の事業規模に則した資本構成とするため。・減少する資本金の額 76,733,094,374円・資本準備金とする額 20,000,000,000円・その他資本剰余金とする額 56,733,094,374円・資本金の額の減少が効力を生じる日 平成18年8月10日(予定)
	<p>当社は、平成18年6月27日開催の定時株主総会特別決議の承認を受け、定款に当社が発行する普通株式に全部取得条項を付与する旨の規定を新設し、当該全部取得条項付種類株式を取得することとなった。</p> <ul style="list-style-type: none">・目的 今後の事業継続に必要な不可欠な経費削減のため。・取得対価の価額 一株あたり 0円(無償)・取得日 平成18年8月10日(予定)

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項なし。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,444	1,303		
1年以内に返済予定の長期借入金	77	834	0.2	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,066		0.6	
その他の有利子負債				
合計	2,588	2,137		

(注) 1 「平均利率」については、期末借入残高に対する加重平均利率を記載している。

2 短期借入金の当期末残高は全て連結子会社1社の短期借入金であり、当該借入金は無利息である。

(2) 【その他】

重要な訴訟事件等

当社は、平成15年10月1日に実施した会社分割によって建設事業における一切の権利義務を包括的に承継させているが、会社分割前に施工した物件の発注者より、当社を代表者とする共同企業体が施工した建物（施工建物の新築工事請負代金約8億50百万円）の瑕疵を原因として、当初の請負代金を大幅に超える補修費用等の支払を求める仲裁手続き（中央建設工事紛争審査会）を受けている。

当社は、東急建設株式会社との分割契約に基づき、本件仲裁手続きからの脱退を申請したが、平成16年10月1日、申立人である発注者より承諾をしない旨の意向が示されたので、現時点において本件仲裁手続きの当事者となっている。

本件仲裁手続きにおいて、瑕疵および補修費用等の請求が不当であるとして主張・反論を行っている。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金預金	1	3,547		10,497	
不動産事業等未収入金	2	85		79	
販売用不動産	3	15,616		9,398	
前払費用		22		22	
短期貸付金	4			700	
未収入金		36			
その他流動資産		32		37	
貸倒引当金		0		4	
流動資産合計		19,341	34.5	20,731	60.4
固定資産					
1 有形固定資産					
建物	5	11,123		7,828	
減価償却累計額		5,988	5,135	5,300	2,527
構築物	6	4,444		4,435	
減価償却累計額		4,413	31	4,406	28
機械装置	7	365		349	
減価償却累計額		344	21	337	11
車両運搬具		4		4	
減価償却累計額		4	0	4	0
工具器具・備品	8	313		251	
減価償却累計額		274	39	229	21
土地	9		15,110		6,029
有形固定資産計			20,337		8,619

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
借地権	10	139			
無形固定資産計		139			
3 投資その他の資産					
投資有価証券		141		87	
関係会社株式		11,292		3,114	
破産債権、更生債権等	11	17,228		16,922	
長期前払費用		8			
長期保証金		523		410	
長期営業外未収入金	12	2,929		1,134	
その他投資等		77		21	
貸倒引当金	11	15,976		16,738	
投資その他の資産計		16,226		4,951	
固定資産合計		36,703	65.5	13,571	39.6
資産合計		56,044	100	34,303	100
(負債の部)					
流動負債					
不動産事業等未払金	13	447		112	
短期借入金		77			
未払費用		123		48	
未払法人税等		240		42	
不動産事業受入金		314		6	
預り金		6		12	
前受収益		12		9	
賞与引当金		16		15	
その他流動負債		310		29	
流動負債合計		1,549	2.8	278	0.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
固定負債					
長期借入金			232		
長期預り保証金			7,119		5,761
固定負債合計			7,351	13.1	5,761
負債合計			8,901	15.9	6,040
(資本の部)					
資本金	14		76,833	137.1	76,833
資本剰余金					
資本準備金		40,000			
その他資本剰余金					
資本金減少差益		18,010	58,010		
資本剰余金合計			58,010	103.5	
利益剰余金					
当期末処理損失			87,699		48,569
利益剰余金合計			87,699	156.5	48,569
その他有価証券評価差額金			0	0.0	0
自己株式	15		0	0.0	0
資本合計			47,142	84.1	28,263
負債資本合計			56,044	100	34,303

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)		当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
売上高					
不動産事業等売上高		13,491	100	6,014	100
売上原価					
不動産事業等売上原価		13,012	96.5	7,535	125.3
売上総利益					
不動産事業等総利益		478	3.5		
売上総損失					
不動産事業等総損失				1,520	25.3
販売費及び一般管理費					
役員報酬		38		29	
従業員給料手当		105		120	
賞与引当金繰入額		33		15	
法定福利費		23		22	
福利厚生費		0		0	
修繕維持費		0		0	
事務用品費		9		7	
通信交通費		20		20	
動力用水光熱費		1		1	
広告宣伝費		16		12	
貸倒引当金繰入額				0	
貸倒損失		183			
交際費		0		0	
寄付金		60		0	
地代家賃		13		13	
減価償却費		1		0	
租税公課		408		327	
保険料		2		2	
販売手数料		166		159	
業務委託費		280		229	
雑費		96	10.8	95	17.6
営業損失			7.3		42.9
				2,581	

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業外収益					
受取利息		4		11	
受取配当金		0		0	
還付消費税		13		22	
為替差益		3		5	
債権額超過回収額				22	
雑収入		2	24	2	65
営業外費用					
支払利息		444		18	
訴訟費用				12	
雑支出		78	522	8	39
經常損失			1,483		2,556
特別利益					
前期損益修正益	1	86		94	
固定資産売却益	2			282	
投資有価証券売却益				7	
分担金受入額		121	207		384
特別損失					
固定資産売却損	3	11,238		2,117	
固定資産除却損	4	8			
投資有価証券売却損				13	
投資有価証券評価損		9		21	
貸倒引当金繰入額		747		1,155	
関係会社株式売却損				7,630	
関係会社株式除却損				9	
関係会社株式評価損		95		114	
販売用不動産評価損		15,049		2,704	
減損損失	5	175		2,871	
転籍者退職金等		244			
その他特別損失		17	27,587	71	16,706
税引前当期純損失			28,863		18,878
法人税、住民税及び 事業税		0		1	
法人税等調整額			0		1
当期純損失			28,864		18,879
前期繰越損失			58,835		29,689
当期末処理損失			87,699		48,569

不動産事業等売上原価報告書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地代		9,783	75.2	5,454	72.4
建物代		1,142	8.8	226	3.0
経費		2,086	16.0	1,854	24.6
計		13,012	100	7,535	100

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算である。

【損失処理計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 平成17年6月24日 株主総会決議		当事業年度 平成18年6月27日 株主総会決議	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(当期末処理損失の処理)					
当期末処理損失			87,699		48,569
損失処理額					
1 その他資本剰余金取崩額		18,010			
2 資本準備金取崩額		40,000	58,010		
次期繰越損失			29,689		48,569
(その他資本剰余金の処分)					
その他資本剰余金			18,010		
その他資本剰余金処分額					
当期末処理損失の処理 に充当		18,010	18,010		
その他資本剰余金 次期繰越額					

重要な会計方針

	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定している) 時価のないもの 移動平均法による原価法</p>	<p>子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p>
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産 個別法による原価法</p>	<p>販売用不動産 同左</p>
3 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定率法(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物付属設備を除く)については定額法)を採用している。 なお、主要な物件の耐用年数は以下のとおりである。 建物 38~65年</p>	<p>有形固定資産 定率法(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物付属設備を除く)については定額法)を採用している。 なお、主要な物件の耐用年数は以下のとおりである。 建物 39~60年</p>
4 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額基準により計上している。</p>	<p>貸倒引当金 同左 賞与引当金 同左</p>
5 その他財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理 消費税等に相当する額の会計処理は、税抜方式によっている。 固定資産の減損に係る会計基準 「固定資産の減損に係る会計基準」(固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書)および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号)が平成16年3月31日に終了する事業年度から適用できることになったことに伴い、前事業年度より同会計基準および適用指針を適用している。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>前事業年度において「雑費」に含めていた「販売手数料」および「業務委託費」は販売費及び一般管理費総額の100分の5を超えたため、当事業年度より区分掲記することとした。</p> <p>なお、前事業年度の「雑費」に含まれる当該金額は、「販売手数料」25百万円および「業務委託費」316百万円である。</p>	<p>前事業年度において「雑支出」に含めていた「訴訟費用」は営業外費用総額の100分の10を超えたため、当事業年度より区分掲記することとした。</p> <p>なお、前事業年度の「雑支出」に含まれる当該金額は、5百万円である。</p>

追加情報

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>平成16年4月1日以後に開始する事業年度より、法人事業税の「外形標準課税制度」が導入されたことに伴い、当事業年度より「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(実務対応報告第12号)に基づいて、法人事業税の外形標準課税部分については販売費及び一般管理費に計上している。この結果、営業損失、経常損失および税引前当期純損失は239百万円増加している。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成17年 3月31日)	当事業年度 (平成18年 3月31日)																																																
<p>1 担保資産</p> <p>(イ) 下記の資産は、当座貸越契約に基づく極度額の担保に供している。ただし、当事業年度末において当該契約に基づく債務はない。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">3</td> <td style="width: 85%;">販売用不動産</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">4,864</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4,390</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">31</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">14,181</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">139</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,605</td> <td></td> </tr> </table> <p>(ロ) 下記の資産は、長期預り保証金11百万円の担保に供している。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">1</td> <td style="width: 85%;">現金預金</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">11</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> </table>	3	販売用不動産	4,864	百万円	5	建物	4,390		6	構築物	31		9	土地	14,181		10	借地権	139			計	23,605		1	現金預金	11	百万円	<p>1 関係会社に係る注記</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれている関係会社に対する主なものは、次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">2</td> <td style="width: 85%;">不動産事業等未収入金</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">61</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">700</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>長期営業外未収入金</td> <td style="text-align: right;">1,134</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>不動産事業等未払金</td> <td style="text-align: right;">49</td> <td></td> </tr> </table> <p>2 偶発債務(保証債務)</p> <p>下記の関係会社が行う有料老人ホーム事業の入居者への入居預託金の返還保証債務に対する保証を行っている。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 85%;">(株)ライフシステムズ</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">2,048</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> </table>	2	不動産事業等未収入金	61	百万円	4	短期貸付金	700		12	長期営業外未収入金	1,134		13	不動産事業等未払金	49			(株)ライフシステムズ	2,048	百万円
3	販売用不動産	4,864	百万円																																														
5	建物	4,390																																															
6	構築物	31																																															
9	土地	14,181																																															
10	借地権	139																																															
	計	23,605																																															
1	現金預金	11	百万円																																														
2	不動産事業等未収入金	61	百万円																																														
4	短期貸付金	700																																															
12	長期営業外未収入金	1,134																																															
13	不動産事業等未払金	49																																															
	(株)ライフシステムズ	2,048	百万円																																														
<p>2 関係会社に係る注記</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれている関係会社に対する主なものは、次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">2</td> <td style="width: 85%;">不動産事業等未収入金</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">58</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>長期営業外未収入金</td> <td style="text-align: right;">2,779</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>不動産事業等未払金</td> <td style="text-align: right;">46</td> <td></td> </tr> </table>	2	不動産事業等未収入金	58	百万円	12	長期営業外未収入金	2,779		13	不動産事業等未払金	46		<p>3 貸出コミットメントに係る貸出未実行残高</p> <p>子会社との貸出コミットメントによるもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 85%;">総額</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">2,400</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,668</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">732</td> <td></td> </tr> </table> <p>なお、上記貸出コミットメントにおいては、借入金の用途、財政状態から必要資金を把握しその限度内で貸出をしているため、必ずしも全額が実行されるものではない。</p>		総額	2,400	百万円		貸出実行残高	1,668			差引額	732																									
2	不動産事業等未収入金	58	百万円																																														
12	長期営業外未収入金	2,779																																															
13	不動産事業等未払金	46																																															
	総額	2,400	百万円																																														
	貸出実行残高	1,668																																															
	差引額	732																																															
<p>3 偶発債務(保証債務)</p> <p>下記の関係会社が行う有料老人ホーム事業の入居者への入居預託金の返還保証債務に対する保証を行っている。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 85%;">(株)ライフシステムズ</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">1,704</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> </table>		(株)ライフシステムズ	1,704	百万円	<p>3 貸出コミットメントに係る貸出未実行残高</p> <p>子会社との貸出コミットメントによるもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 85%;">総額</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">2,400</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,668</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">732</td> <td></td> </tr> </table> <p>なお、上記貸出コミットメントにおいては、借入金の用途、財政状態から必要資金を把握しその限度内で貸出をしているため、必ずしも全額が実行されるものではない。</p>		総額	2,400	百万円		貸出実行残高	1,668			差引額	732																																	
	(株)ライフシステムズ	1,704	百万円																																														
	総額	2,400	百万円																																														
	貸出実行残高	1,668																																															
	差引額	732																																															
<p>4 貸出コミットメントに係る貸出未実行残高</p> <p>子会社との貸出コミットメントによるもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 85%;">総額</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">2,400</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,668</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">732</td> <td></td> </tr> </table> <p>なお、上記貸出コミットメントにおいては、借入金の用途、財政状態から必要資金を把握しその限度内で貸出をしているため、必ずしも全額が実行されるものではない。</p>		総額	2,400	百万円		貸出実行残高	1,668			差引額	732		<p>3 貸出コミットメントに係る貸出未実行残高</p> <p>子会社との貸出コミットメントによるもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 85%;">総額</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">2,400</td> <td style="width: 10%;">百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,668</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">732</td> <td></td> </tr> </table> <p>なお、上記貸出コミットメントにおいては、借入金の用途、財政状態から必要資金を把握しその限度内で貸出をしているため、必ずしも全額が実行されるものではない。</p>		総額	2,400	百万円		貸出実行残高	1,668			差引額	732																									
	総額	2,400	百万円																																														
	貸出実行残高	1,668																																															
	差引額	732																																															
	総額	2,400	百万円																																														
	貸出実行残高	1,668																																															
	差引額	732																																															

前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)																																	
5	<p>14 会社が発行する株式の総数</p> <table> <tr><td>普通株式</td><td>1,900,000,000株</td></tr> <tr><td>後配株式</td><td>500,000,000株</td></tr> <tr><td>甲種優先株式</td><td>80,000,000株</td></tr> <tr><td>乙種優先株式</td><td>80,000,000株</td></tr> </table> <p>発行済株式の総数</p> <table> <tr><td>普通株式</td><td>785,000,000株</td></tr> <tr><td>後配株式</td><td>500,000,000株</td></tr> <tr><td>甲種優先株式</td><td>80,000,000株</td></tr> <tr><td>乙種優先株式</td><td>80,000,000株</td></tr> </table> <p>「株式の消却が行われた場合または後配株式につき普通株式への転換が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる」旨を定款に定めている。</p>	普通株式	1,900,000,000株	後配株式	500,000,000株	甲種優先株式	80,000,000株	乙種優先株式	80,000,000株	普通株式	785,000,000株	後配株式	500,000,000株	甲種優先株式	80,000,000株	乙種優先株式	80,000,000株	4	<p>14 会社が発行する株式の総数</p> <table> <tr><td>普通株式</td><td>1,900,000,000株</td></tr> <tr><td>後配株式</td><td>500,000,000株</td></tr> <tr><td>甲種優先株式</td><td>80,000,000株</td></tr> <tr><td>乙種優先株式</td><td>80,000,000株</td></tr> </table> <p>発行済株式の総数</p> <table> <tr><td>普通株式</td><td>785,000,000株</td></tr> <tr><td>後配株式</td><td>500,000,000株</td></tr> <tr><td>甲種優先株式</td><td>80,000,000株</td></tr> <tr><td>乙種優先株式</td><td>80,000,000株</td></tr> </table> <p>「株式の消却が行われた場合または後配株式につき普通株式への転換が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる」旨を定款に定めている。</p>	普通株式	1,900,000,000株	後配株式	500,000,000株	甲種優先株式	80,000,000株	乙種優先株式	80,000,000株	普通株式	785,000,000株	後配株式	500,000,000株	甲種優先株式	80,000,000株	乙種優先株式	80,000,000株
普通株式	1,900,000,000株																																		
後配株式	500,000,000株																																		
甲種優先株式	80,000,000株																																		
乙種優先株式	80,000,000株																																		
普通株式	785,000,000株																																		
後配株式	500,000,000株																																		
甲種優先株式	80,000,000株																																		
乙種優先株式	80,000,000株																																		
普通株式	1,900,000,000株																																		
後配株式	500,000,000株																																		
甲種優先株式	80,000,000株																																		
乙種優先株式	80,000,000株																																		
普通株式	785,000,000株																																		
後配株式	500,000,000株																																		
甲種優先株式	80,000,000株																																		
乙種優先株式	80,000,000株																																		
6	資本の欠損の額は69,690百万円である。	5	資本の欠損の額は48,570百万円である。																																
7	<p>15 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式663,376株である。</p>	6	<p>15 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式688,608株である。</p>																																
8	<p>11 破産債権、更生債権等と貸倒引当金の直接減額表示</p> <p>債権全額に貸倒引当金を設定している「破産債権、更生債権等」については、当該貸倒引当金(当事業年度末39,715百万円)を債権から直接減額することとしている。</p>	7	<p>11 破産債権、更生債権等と貸倒引当金の直接減額表示</p> <p>債権全額に貸倒引当金を設定している「破産債権、更生債権等」については、当該貸倒引当金(当事業年度末39,239百万円)を債権から直接減額することとしている。</p>																																
9	<p>5 建物、 6 構築物、 7 機械装置、 8 工具器具・備品及び 10 借地権の所有目的の変更</p> <p>有形固定資産のうち建物に計上していたものうち17百万円、構築物に計上していたものうち0百万円、機械装置に計上していたものうち0百万円、工具器具・備品に計上していたものうち0百万円および無形固定資産のうち借地権に計上していたものうち22百万円は、当事業年度において販売目的に変更したため有形固定資産および無形固定資産から販売用不動産にそれぞれ振り替えた。</p>																																		

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																	
1	<p>1 前期損益修正益の内訳は次のとおりである。</p> <table> <tr> <td>債権回収による貸倒引当 金戻入額</td> <td>86百万円</td> </tr> <tr> <td>営業債権貸倒引当金洗替 戻入額</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>86</td> </tr> </table> <p>(注) には直接減額表示をした債権の回収に係る貸倒引当金戻入額を含んでいる。</p>	債権回収による貸倒引当 金戻入額	86百万円	営業債権貸倒引当金洗替 戻入額	0	その他	0	計	86	1	<p>1 前期損益修正益の内訳は次のとおりである。</p> <table> <tr> <td>債権回収による貸倒引当 金戻入額</td> <td>91百万円</td> </tr> <tr> <td>除却済債権回収額</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>94</td> </tr> </table> <p>(注) には直接減額表示をした債権の回収に係る貸倒引当金戻入額を含んでいる。</p>	債権回収による貸倒引当 金戻入額	91百万円	除却済債権回収額	2	計	94		
債権回収による貸倒引当 金戻入額	86百万円																		
営業債権貸倒引当金洗替 戻入額	0																		
その他	0																		
計	86																		
債権回収による貸倒引当 金戻入額	91百万円																		
除却済債権回収額	2																		
計	94																		
2	<p>3 固定資産売却損の内訳は次のとおりである。</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td>10,521百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>717</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,238</td> </tr> </table>	土地	10,521百万円	建物	717	計	11,238	2	<p>2 固定資産売却益の内訳は次のとおりである。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>282百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>282</td> </tr> </table>	建物	282百万円	計	282						
土地	10,521百万円																		
建物	717																		
計	11,238																		
建物	282百万円																		
計	282																		
3	<p>4 固定資産除却損の内訳は次のとおりである。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>3百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8</td> </tr> </table>	建物	3百万円	構築物	4	工具器具・備品	0	車輛運搬具	0	計	8	3	<p>3 固定資産売却損の内訳は次のとおりである。</p> <table> <tr> <td>土地</td> <td>1,356百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>760</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,117</td> </tr> </table>	土地	1,356百万円	建物	760	計	2,117
建物	3百万円																		
構築物	4																		
工具器具・備品	0																		
車輛運搬具	0																		
計	8																		
土地	1,356百万円																		
建物	760																		
計	2,117																		

前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)															
<p>4 5 減損損失</p> <p>当事業年度において当社は以下の資産について減損損失を計上した。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">地域</th> <th style="width: 40%;">用途等</th> <th style="width: 40%;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近畿圏</td> <td>賃貸用資産 1件</td> <td>建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は用途別に資産を分類し、個々の物件毎に資産をグループ化して減損の判定を行っている。</p> <p>賃貸用資産について、賃借人の退去および当該資産に対する第三者からの購入希望があり、当該用途資産の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（175百万円）として特別損失に計上した。その内訳は建物・構築物165百万円、機械・運搬具0百万円、工具器具・備品0百万円、借地権9百万円である。</p> <p>なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、購入希望価額に基づき算定している。</p>	地域	用途等	種類	近畿圏	賃貸用資産 1件	建物等	<p>3 5 減損損失</p> <p>当事業年度において当社は以下の資産について減損損失を計上した。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">地域</th> <th style="width: 40%;">用途等</th> <th style="width: 40%;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏、その他地域</td> <td>賃貸用資産 計 2件</td> <td>土地及び建物等</td> </tr> <tr> <td>首都圏、近畿圏</td> <td>ゴルフ場資産 計 2件</td> <td>土地</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は用途別に資産を分類し、個々の物件毎に資産をグループ化して減損の判定を行っている。</p> <p>賃貸用資産については、当該資産に対する第三者からの購入希望および、近年の事業収益の悪化による使用価値の下落があり、当該用途資産の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（1,599百万円）として特別損失に計上した。その内訳は建物532百万円、土地1,067百万円である。</p> <p>ゴルフ場資産については、当該資産に対する第三者からの購入希望およびさらなる地価下落があり、当該用途資産の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（1,271百万円）として特別損失に計上した。その内訳は土地1,271百万円である。</p> <p>なお、回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額については購入希望価額、鑑定評価等に基づき算定し、使用価値については見積値から乖離するリスクを反映させた将来キャッシュ・フローを2.1%で割り引いて算定している。</p>	地域	用途等	種類	首都圏、その他地域	賃貸用資産 計 2件	土地及び建物等	首都圏、近畿圏	ゴルフ場資産 計 2件	土地
地域	用途等	種類														
近畿圏	賃貸用資産 1件	建物等														
地域	用途等	種類														
首都圏、その他地域	賃貸用資産 計 2件	土地及び建物等														
首都圏、近畿圏	ゴルフ場資産 計 2件	土地														

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
当事業年度において、重要なリース取引が存在しないため記載していない。	同左

(有価証券関係)

前事業年度および当事業年度のいずれにおいても子会社株式および関連会社株式で時価のあるものはない。

[次へ](#)

(税効果会計関係)

	前事業年度 (平成17年3月31日現在)	当事業年度 (平成18年3月31日現在)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳		
繰延税金資産	百万円	百万円
繰越欠損金	30,969	50,248
貸倒引当金損金算入限度超過額	14,516	11,387
固定資産土地	14,188	6,218
販売用土地	7,630	5,909
株式評価損	2,202	1,380
固定資産建物等	1,100	1,245
賞与引当金損金算入限度超過額	6	6
販売用建物	71	26
その他	303	35
繰延税金資産小計	70,988	76,457
評価性引当額	70,988	76,457
繰延税金資産合計		
繰延税金負債		
繰延税金資産(負債)の純額		
2 法定実効税率と税効果会計適用後の 法人税等の負担率との差異の原因と なった主な項目別の内訳	税引前当期純損失を計上 しているため、注記して いない。	同左

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり純資産額	25.58円	40.28円
1株当たり当期純損失	22.46円	14.70円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	なお、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額については、1株当 たり当期純損失が計上されているた め記載していない。	同左

(注) 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり当期純損失		
1. 普通株式に係る当期純損失		
(1) 損益計算書上の当期純損失 (百万円)	28,864	18,879
(2) 普通株主に帰属しない金額 (百万円)		
普通株式に係る当期純損失 (百万円)	28,864	18,879
2. 普通株式(普通株式と同等の 株式を含む)の期中平均株式数		
普通株式及び普通株式と同等の 株式の期中平均株式数の種類別 の内訳(千株)		
普通株式	784,576	784,324
後配株式	500,000	500,000
普通株式の期中平均株式数 (千株)	1,284,576	1,284,324
希薄化効果の算定に当たって、 前提条件が多岐に渡り将来予測 が困難なため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に 含まれなかった潜在株式の概要	後配株式の数 500,000千株 この詳細については、第4提出会 社の状況 1株式等の状況 (1)株式の総数 等に記載のとおりである。	後配株式の数 500,000千株 この詳細については、第4提出会 社の状況 1株式等の状況 (1)株式の総数等 に記載のとおりである。

[次へ](#)

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>当社の関係会社である株式会社水戸プロパティにおいて、平成17年度に多額の減損損失が計上される見込みであることが平成17年5月12日開催の同社の親会社である世紀東急工業株式会社の取締役会において明らかになっている。</p> <p>これにより当社の財政状態と経営成績に著しい影響を与えることとなり、翌事業年度において関係会社株式評価損約64億円を特別損失に計上する見込みである。</p> <p>なお、今後同社の経営成績等により当該損失額は変動する可能性がある。</p>	<p>当社は、平成18年6月27日開催の定時株主総会特別決議の承認を受け減資することとなった。</p> <ul style="list-style-type: none">・目的 次期繰越損失の解消と将来の損失計上に備えるとともに、今後の事業規模に則した資本構成とするため。・減少する資本金の額 76,733,094,374円・資本準備金とする額 20,000,000,000円・その他資本剰余金とする額 56,733,094,374円・資本金の額の減少が効力を生じる日 平成18年8月10日(予定)
	<p>当社は、平成18年6月27日開催の定時株主総会特別決議の承認を受け、定款に当社が発行する普通株式に全部取得条項を付与する旨の規定を新設し、当該全部取得条項付種類株式を取得することとなった。</p> <ul style="list-style-type: none">・目的 今後の事業継続に必要な不可欠な経費削減のため。・取得対価の価額 一株あたり 0円(無償)・取得日 平成18年8月10日(予定)

[前へ](#)

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
北新建設株	50,000	25
株北見東急ビル	2,475	24
株総合開発機構	40,000	20
株グリーンステイ洞爺湖	200	10
衣浦臨海鉄道株	14,200	3
不動産信用保証株	300	3
株日本住宅物流センター	2,000	1
その他6銘柄	105,231	0
計	214,406	87

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却累 計額又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	11,123	329	3,624 (532)	7,828	5,300	234	2,527
構築物	4,444	7	16	4,435	4,406	3	28
機械装置	365	0	17	349	337	2	11
車両運搬具	4			4	4	0	0
工具器具・ 備品	313	0	62	251	229	7	21
土地	15,110	866	9,947 (2,338)	6,029			6,029
有形固定資産計	31,361	1,203	13,667 (2,871)	18,898	10,278	248	8,619
無形固定資産							
借地権	139		139				
無形固定資産計	139		139				
長期前払費用	8		8				

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりである。

取得による増加

土地 渋谷区恵比寿 644百万円

借地権からの振替による増加

土地 青森県弘前市 139百万円

2 当期減少額欄の()内は内書きで、減損損失の計上額である。

3 当期減少額のうち主なものは、次のとおりである。

売却による減少

建物 兵庫県尼崎市 810百万円

新宿区四谷 573百万円

渋谷区渋谷 411百万円

土地 新宿区四谷 4,975百万円

渋谷区渋谷 640百万円

兵庫県尼崎市 591百万円

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金(百万円)		76,833			76,833
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (株)	(785,000,000)	()	()	(785,000,000)
	普通株式 (百万円)	18,311			18,311
	後配株式 (株)	(500,000,000)	()	()	(500,000,000)
	後配株式 (百万円)	18,522			18,522
	甲種優先株式 (株)	(80,000,000)	()	()	(80,000,000)
	甲種優先株式 (百万円)	20,000			20,000
	乙種優先株式 (株)	(80,000,000)	()	()	(80,000,000)
	乙種優先株式 (百万円)	20,000			20,000
	計 (株)	(1,445,000,000)	()	()	(1,445,000,000)
	計 (百万円)	76,833			76,833
資本準備金及び その他 資本剰余金	(資本準備金) 株式払込剰余金 (百万円)	40,000		40,000	
	(その他 資本剰余金) 資本金減少差益 (百万円)	18,010		18,010	
	計 (百万円)	58,010		58,010	
利益準備金及び 任意積立金	(利益準備金) (百万円)				
	(任意積立金) (百万円)				
	計 (百万円)				

(注) 1 当期末における自己株式は688,608株である。

2 資本準備金およびその他資本剰余金の減少の原因は、前期決算の欠損てん補によるものである。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	15,976	1,220	34	418	16,742
賞与引当金	16	15	16		15

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」のうち15百万円は債権回収による取崩額、403百万円は債権全額に貸倒引当金を設定したことによる債権全額との直接相殺額である。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

(イ)現金預金

区分	金額(百万円)	
現金	0	
預金		
当座預金	1,594	
普通預金	1,002	
定期預金(3ヶ月内)	7,900	10,496
合計	10,497	

(ロ)不動産事業等未収入金

相手先	金額(百万円)
(株)四日市東急ゴルフ倶楽部	53
(株)シティ弘前ホテル	16
その他	9
計	79

不動産事業等未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	次期繰越高 (百万円) (D)	回収率(%) (C) ×100 (A)+(B)	滞留期間(日) (A)+(D) 2 (B) 365
85	427	432	79	84.4	70.6

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等がふくまれている。

(ハ)販売用不動産

区分	面積(m ²)	金額(百万円)
販売用土地	635,400	7,413
販売用建物	延床面積 6,530	1,984
計	641,930	9,398

(注) 販売用土地の内訳は次のとおりである。

地域	面積(m ²)	金額(百万円)
東北	237	48
関東	463,753	4,641
中部	19,842	58
近畿	54	15
中国	151,277	2,637
九州	235	12
計	635,400	7,413

(ニ)関係会社株式

	銘柄	金額(百万円)
	(株)ライフシステムズ	3,045

子会社株式	(株)四日市東急ゴルフ倶楽部	50
	(株)シティ弘前ホテル	19
	その他(2社)	0
	計	3,114

(ホ)破産債権、更生債権等

内容	金額(百万円)
営業外債権	9,265
営業債権	7,657
計	16,922

(ヘ)長期営業外未収入金

内容	金額(百万円)
債務保証履行求償権	1,134
計	1,134

負債の部

(イ)不動産事業等未払金

相手先	金額(百万円)
(株)四日市東急ゴルフ倶楽部	49
東急建設(株)	31
(株)ハウステック	16
計	112

(ロ)長期預り保証金

内容	金額(百万円)
ゴルフ会員権預り保証金	4,578
保証金	659
敷金	524
計	5,761

(3) 【その他】

重要な訴訟事件等

当社は、平成15年10月1日に実施した会社分割によって建設事業における一切の権利義務を包括的に継承させているが、会社分割前に施工した物件の発注者より、当社を代表者とする共同企業体が施工した建物（施工建物の新築工事請負代金約8億50百万円）の瑕疵を原因として、当初の請負代金を大幅に超える補修費用等の支払を求める仲裁手続き（中央建設工事紛争審査会）を受けている。

当社は、東急建設株式会社との分割契約に基づき、本件仲裁手続きからの脱退を申請したが、平成16年10月1日、申立人である発注者より承諾をしない旨の意向が示されたので、現時点において本件仲裁手続きの当事者となっている。

本件仲裁手続きにおいて、瑕疵および補修費用等の請求が不当であるとして主張・反論を行っている。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	100,000株券 10,000株券 1,000株券 1,000株未満の株式数を表示した株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
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
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
取次所	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 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買い取り	
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
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
取次所	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 本店および全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	官報
株主に対する特典	なし

(注) 平成18年6月27日開催の定時株主総会の決議により定款を変更し、当社の公告方法は次のとおりとなった。
 当社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、官報に掲載して行う。
 なお、電子公告は当社ホームページに掲載することとし、そのアドレスは次のとおりである。
<http://www.tcp-tokyu.co.jp/index.htm>

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社の親会社等である東京急行電鉄株式会社は、継続開示会社であり、東京証券取引所に上場している。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間において、関東財務局長に提出した証券取引法第25条第1項各号に掲げる書類は、次のとおりである。

1 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（提出会社の財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象が発生）及び第19号（連結会社の財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象が発生）に基づく臨時報告書である。 平成17年5月13日提出

2 有価証券報告書 事業年度 自 平成16年4月1日 平成17年6月27日提出
及びその添付書類 (第61期) 至 平成17年3月31日

3 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（提出会社の財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象が発生）及び第19号（連結会社の財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象が発生）に基づく臨時報告書である。 平成17年7月8日提出

4 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第11号（提出会社の最近事業年度の末日における純資産の百分の三以上に相当する額の債務者等に対する売掛金、貸付金、その他の債権につき取立不能又は取立遅延のおそれが生じた場合）に基づく臨時報告書である。 平成17年12月12日提出

5 半期報告書 (第62期中) 自 平成17年4月1日 平成17年12月19日提出
至 平成17年9月30日

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項なし。

独立監査人の監査報告書

平成17年6月24日

TCプロパティーズ株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富山 兼忠

指定社員
業務執行社員 公認会計士 唐澤 洋

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松尾 浩明

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているTCプロパティーズ株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、TCプロパティーズ株式会社及び連結子会社の平成17年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は翌連結会計年度において多額の持分法による投資損失の計上を見込んでいる。

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) 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年6月27日

TCプロパティーズ株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富山 兼忠

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松尾 浩明

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているTCプロパティーズ株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、TCプロパティーズ株式会社及び連結子会社の平成18年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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) 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年6月24日

TCプロパティーズ株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富山 兼忠

指定社員
業務執行社員 公認会計士 唐澤 洋

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松尾 浩明

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているTCプロパティーズ株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの第61期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、損失処理計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、TCプロパティーズ株式会社の平成17年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は翌事業年度において多額の関係会社株式評価損の計上を見込んでいる。

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) 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年6月27日

TCプロパティーズ株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富山 兼忠

指定社員
業務執行社員 公認会計士 松尾 浩明

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているTCプロパティーズ株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第62期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、損失処理計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、TCプロパティーズ株式会社の平成18年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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) 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。