

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成23年6月27日

【事業年度】 第41期(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

【会社名】 東急リバブル株式会社

【英訳名】 TOKYU LIVABLE, INC.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中島 美博

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【電話番号】 03(3463)3713

【事務連絡者氏名】 経営管理本部財務部長 前野 雅

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【電話番号】 03(3463)3713

【事務連絡者氏名】 経営管理本部財務部長 前野 雅

【縦覧に供する場所】 関西支社  
(大阪市北区梅田一丁目11番4)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次		第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月		平成19年 3月	平成20年 3月	平成21年 3月	平成22年 3月	平成23年 3月
営業収益	(百万円)	67,995	68,085	54,346	52,187	55,779
経常利益	(百万円)	10,392	9,733	1,664	3,319	5,244
当期純利益	(百万円)	6,098	5,702	681	1,744	3,183
包括利益	(百万円)					3,205
純資産額	(百万円)	18,946	21,991	21,343	22,738	25,413
総資産額	(百万円)	65,053	53,313	54,455	59,246	57,429
1株当たり純資産額	(円)	1,181.84	456.94	444.60	473.68	529.46
1株当たり当期純利益	(円)	381.16	118.80	14.19	36.35	66.33
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	29.1	41.1	39.2	38.4	44.3
自己資本利益率	(%)	37.0	27.9	3.1	7.9	13.2
株価収益率	(倍)	23.5	7.1	29.8	23.4	11.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	15,485	8,370	2,366	7,682	1,752
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	1,539	2,026	2,570	941	1,318
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	2,404	2,603	2,479	146	2,496
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	26,770	13,770	16,046	22,642	20,579
従業員数	(名)	2,474	2,563	2,538	2,457	2,442

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

3 第38期においては、平成19年6月1日付で株式1株を3株に分割しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
営業収益 (百万円)	64,135	64,021	48,000	47,414	50,321
経常利益 (百万円)	10,136	9,564	1,040	3,215	5,022
当期純利益 (百万円)	5,748	5,463	381	1,500	3,005
資本金 (百万円)	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396
発行済株式総数 (株)	16,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000
純資産額 (百万円)	19,067	21,852	20,959	22,111	24,610
総資産額 (百万円)	59,620	51,686	52,691	57,278	55,018
1株当たり純資産額 (円)	1,191.74	455.26	436.67	460.67	512.73
1株当たり配当額 (円)	107.00	34.00	10.00	11.00	20.00
(1株当たり中間配当額) (円)	( )	(11.00)	( )	( )	( )
1株当たり当期純利益 (円)	359.30	113.81	7.94	31.27	62.62
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	32.0	42.3	39.8	38.6	44.7
自己資本利益率 (%)	34.2	26.7	1.8	7.0	12.9
株価収益率 (倍)	25.0	7.4	53.3	27.2	11.6
配当性向 (%)	29.8	29.9	125.9	35.2	31.9
従業員数 (名)	2,346	2,443	2,428	2,330	2,275

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

3 第38期においては、平成19年6月1日付で株式1株を3株に分割しております。

2 【沿革】

年月	事項
昭和47年3月	東急不動産(株)が、仲介、増改築、什器の斡旋などについて地域に密着した事業を進めるために、東京都渋谷区道玄坂に(株)エリアサービスを資本金1,000万円(同社全額出資)で設立
昭和47年4月	東急リビングガイドチェーンの呼称で営業を開始
昭和53年7月	東急不動産地域サービス(株)に商号変更
昭和53年10月	東急の仲介「青い空」を仲介ブランドとして制定
昭和55年4月	東急不動産(株)の首都圏営業店舗を当社へ移管開始
昭和57年10月	札幌市中央区、宮城県仙台市、福岡市中央区に営業所を開設
昭和59年10月	東急不動産(株)の首都圏営業店舗を当社に移管完了
昭和60年4月	本社を東京都渋谷区桜丘町に移転
昭和62年4月	名古屋市中区に営業所を開設
昭和62年10月	東急不動産(株)の子会社である東急不動産近畿地域サービス(株)と合併し、大阪府に関西支社を開設
昭和63年1月	東急リパブル(株)に商号変更を行い、仲介ブランドを「リパブル」に変更
平成元年12月	事業の拡大を図るため、湯浅商事(株)の株式を取得し、賃貸業を目的とした「テイ・エル(株)」(現・連結子会社)に商号変更
平成2年7月	新築商品の販売業務を行う人材派遣会社「エル・スタッフ(株)」(現・連結子会社)を設立
平成2年10月	東急不動産(株)の新築商品の販売業務を当社へ全面移管
平成6年11月	東急リパブル特約店制度及び「東急リパブルネットワーク」のブランドを制定し、「テイ・エル(株)」の事業内容を仲介業に変更
平成7年7月	仲介業を目的とした子会社「横浜住宅販売(株)」を設立
平成10年4月	仲介業を目的とした子会社「茨城住宅販売(株)」を設立(平成12年7月にエル・サポート(株)に商号変更)
平成10年9月	仲介業を目的とした子会社「エステートワークス(株)」を設立
平成11年6月	仲介業を目的とした子会社「エリアネット(株)」を設立
平成11年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成13年2月	仲介業を目的とした子会社「東急リパブル九州(株)」(現・連結子会社)を設立(同年3月福岡支店閉鎖)
平成13年3月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年3月	販売受託業を目的とした子会社「東急リパブルスタッフ(株)」(現・連結子会社)を設立
平成14年2月	仲介業を目的とした子会社「札幌リパブル(株)」(現・連結子会社)を設立(同年5月に「東急リパブル札幌(株)」に商号変更、同年4月札幌支店閉鎖)
平成15年2月	賃貸業を目的とした子会社「リパブルアセットマネジメント(株)」(現・連結子会社)を設立
平成15年8月	連結子会社「エステートワークス(株)」を清算
平成16年2月	連結子会社「エル・サポート(株)」を清算
平成16年5月	本社を東京都渋谷区道玄坂に移転
平成16年9月	賃貸業を目的とした「リパブル・ピーエイ(株)」(現・連結子会社)の株式を取得
平成18年9月	連結子会社「エリアネット(株)」を清算
平成18年12月	賃貸業を目的とした「東京レジデンシャルサービス(株)」(現・連結子会社)を設立
平成19年2月	連結子会社「横浜住宅販売(株)」を当社に吸収合併
平成21年3月	仲介業を目的とした子会社「東急リパブル名古屋(株)」(現・連結子会社)を設立(同年4月名古屋支店閉鎖)
平成22年2月	仲介業を目的とした子会社「東急リパブル東北(株)」(現・連結子会社)を設立(同年3月仙台支店閉鎖)
平成22年6月	連結子会社「東京レジデンシャルサービス(株)」との出資関係を解消

### 3 【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の連結子会社)は、当社及び子会社9社で構成され、不動産の仲介、販売受託、賃貸、不動産販売を主な事業とし、さらに各事業に関連した附帯サービス等の事業活動を展開しております。

当社の親会社は東急不動産㈱であり、当社は、同社が分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受けて販売しております。また、当社は、同社より一部の店舗、事務所の賃借などをしております。

当社グループの事業における位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

#### (仲介)

当社が首都圏、関西圏において、東急リバブル札幌㈱(連結子会社)が北海道地域において、東急リバブル東北㈱(連結子会社)が仙台地域において、東急リバブル名古屋㈱(連結子会社)が名古屋地域において、東急リバブル九州㈱(連結子会社)が福岡地域において、それぞれ地域に密着したリバブルネットワークとして不動産等の仲介・斡旋などを行っております。なお、特約店のティ・エル㈱(連結子会社)につきましては、平成23年3月31日付にて解散しております。

#### (販売受託)

当社が、主に首都圏、関西圏において、東急不動産㈱、東京急行電鉄㈱(その他の関係会社)を中心とする事業主の新規供給するマンション・戸建住宅等の販売代理などを行っており、その業務の一部を首都圏においては東急リバブルスタッフ㈱(連結子会社)、関西圏においてはエル・スタッフ㈱(連結子会社)に委託しております。

#### (賃貸)

当社が、主に首都圏、関西圏において、オフィスビル・マンション等を所有又は賃借し、これらを賃貸しております。オーナー等からは、賃貸の運営・管理等の代行業務を請け負っております。

また、リバブルアセットマネジメント㈱(連結子会社)が賃貸用資産の保有及び運営事業、リバブル・ピーエイ㈱(連結子会社)が住居系賃貸物件の借上(サブリース)事業を行っております。

なお、従来連結子会社であった東京レジデンシャルサービス㈱は、平成22年6月に出資関係を解消したため、連結の範囲から除外しております。

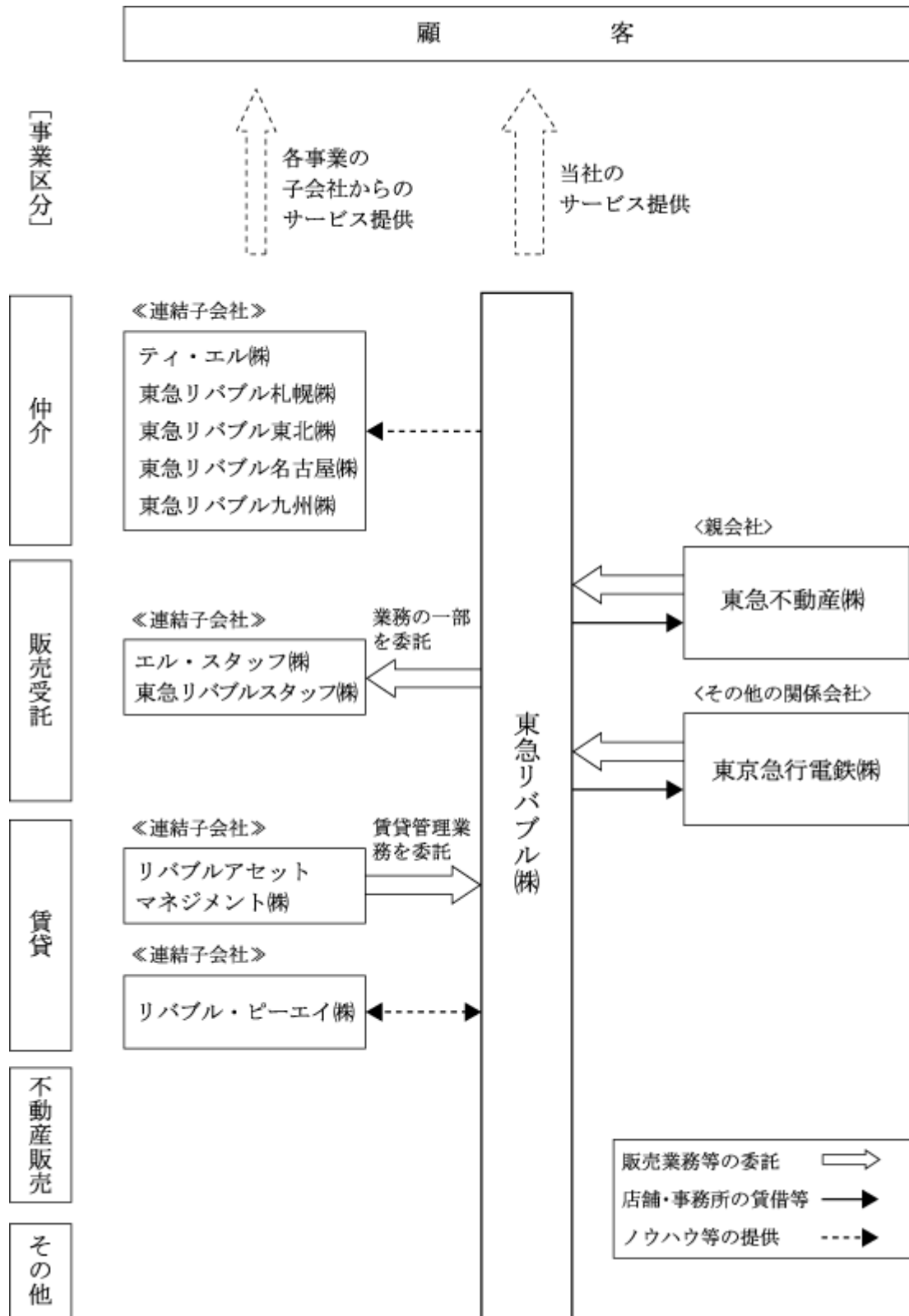
#### (不動産販売)

主に当社が、事業法人や公的機関等の売却物件の買取再販や、等価交換方式によるマンション分譲等を行っております。

#### (その他)

主に当社が、仲介手数料等のフィービジネス獲得を目的に外部投資家と組んだエクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を行っております。

以上に述べた事項の事業系統図は次のとおりであります。



## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有 [被所有] 割合(%)	関係内容			
					役員の 兼任等 (名)	資金援助等	営業上の取引	設備の 賃貸借
(親会社) 東急不動産㈱ (注)3、4	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	[52.9] (2.5)	5		同社が分譲する 住宅等の販売受 託等	店舗等 を賃借
(連結子会社) ティ・エル㈱ (注)5、6	神奈川県 大和市	16	仲介	100.0			特約店契約に基 づくロイヤリテ ィの受取	店舗等 を賃借
東急リバブル札幌㈱ (注)6	札幌市 中央区	100	仲介	100.0	1			
東急リバブル東北㈱ (注)6	仙台市 青葉区	100	仲介	100.0	1			
東急リバブル名古屋㈱ (注)6	名古屋市 中区	100	仲介	100.0	1			
東急リバブル九州㈱ (注)6	福岡市 博多区	100	仲介	100.0	1			
エル・スタッフ㈱ (注)6	大阪市 中央区	20	販売受託	100.0	2		販売業務等に係 る人材の派遣を 委託	事務所 の一部 を転貸
東急リバブルスタッフ㈱ (注)6	東京都 渋谷区	20	販売受託	100.0	2		販売業務等に係 る人材の派遣を 委託	
リバブルアセット マネジメント㈱ (注)6	東京都 渋谷区	100	賃貸	100.0	2	長期貸付金 5,679百万円	不動産賃貸の 管理業務を受託	事務所 の一部 を転貸
リバブル・ピーエイ㈱ (注)6	東京都 中央区	10	賃貸	100.0	2		不動産賃貸の 管理業務を受託	
(その他の関係会社) 東京急行電鉄㈱ (注)3、7	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道 事業等	[5.0]	3		同社が分譲する 住宅等の販売受 託等	店舗等 を賃借

(注) 1. 連結子会社の「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 「議決権の所有[被所有]割合」欄の( )内は、被間接所有割合で内数であります。

3. 有価証券報告書の提出会社であります。

4. 人的関係については、以下のとおりであります。

(1) 役員の兼任等について

平成23年3月31日現在、当社の役員のうち東急不動産㈱の取締役及び監査役を兼ねる者の氏名並びに当社における役職は、以下に示すとおりであります。

当社における役職	氏名	東急不動産㈱における役職
取締役会長(非常勤)	植木正威	代表取締役会長
代表取締役社長	袖山靖雄	取締役(非常勤)
取締役(非常勤)	金指潔	代表取締役社長
取締役(非常勤)	中村元宣	取締役(非常勤)
監査役(非常勤)	中島美博	取締役

取締役会長植木正威及び取締役金指潔については、販売受託業務における主要事業主(委託者)である東急不動産㈱の見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために当社が招聘しました。取締役中村元宣については、㈱東急コミュニティーの代表取締役社長であり、当社と業務上関係のある会社の見地から助言を得るために当社が招聘しました。監査役中島美博については、東急不動産㈱の取締役であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映するために当社が招聘しました。

(2) 従業員の受入れ等について

平成23年3月31日現在、東急不動産㈱より20名の出向者等を受け入れておりますが、同社からの受入出向者等で決済権限を有する管理職はおりません。

5. 東急リバブル特約店契約(東急リバブルネットワーク会社)

当社と当社が出資・設立した子会社との間で締結した契約であり、「東急リバブルネットワーク」という商標を使用して売買仲介等の営業活動を行い、当社に対して年間売上高の一定の割合のロイヤリティを支払うことについて定めたものであります。

6. 当該連結子会社は、営業収益(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結営業収益に占める割合がそれぞれ100分の10以下であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。

7. 議決権の被所有割合は100分の20未満であります。実質的な影響力を持っているためその他の関係会社となっております。





## 5 【従業員の状態】

### (1) 連結会社の状態

平成23年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介	1,865
販売受託	224
賃貸	184
不動産販売	26
その他	2
全社(共通)	141
合計	2,442

- (注) 1 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者及び派遣者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者及び派遣者を含む就業人員であります。  
2 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

### (2) 提出会社の状態

平成23年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
2,275	36.2	9.4	6,202,437

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介	1,762
販売受託	175
賃貸	169
不動産販売	26
その他	2
全社(共通)	141
合計	2,275

- (注) 1 従業員数は、当社から他社への出向者及び派遣者を除き、他社から当社への出向者及び派遣者を含む就業人員であります。  
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

### (3) 労働組合の状態

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善など、景気回復の兆しが見られましたが、生産・輸出が減少するなど足踏み状態となり、厳しい状況が継続いたしました。

当社グループの属する不動産流通業界におきましては、リテール市場において中古マンション・土地の取引件数が前年同期を下回ったものの、新築マンション・新築戸建の供給・販売が好調に推移するなど、個人の住宅取得需要は底堅く推移いたしました。ホール市場では、投資家の購入意欲や資金調達環境に改善が見られたものの、市場への優良物件の流出が限定的であった為、本格的な市場回復には至りませんでした。

このような環境下において当社グループは、主力事業の売買仲介業において、一般顧客を対象とした実需取引と投資市場への取り組みを強化するとともに、販売受託業において、販売促進と着実な引渡計上に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は55,779百万円（対前年比6.9%増）、営業利益は5,175百万円（対前年比59.3%増）、経常利益は5,244百万円（対前年比58.0%増）、当期純利益は3,183百万円（対前年比82.5%増）となりました。

セグメントの業績は次のとおりです。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

#### (仲介)

仲介業では、リテール部門において、平成22年10月に「下北沢営業所」（東京都）を新規出店いたしました。また、各営業店舗による地域深耕を進めるとともにインターネットを活用した情報量の拡大を図るなど、一般顧客を対象とした実需取引の強化に努めてまいりました。ホールセール部門においては、大型案件への取り組みを強化いたしました。これにより、平均取扱金額が上昇し、取扱件数も増加いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は31,323百万円（対前年比12.7%増）、セグメント利益（営業利益）は5,064百万円（対前年比47.4%増）となりました。

#### (販売受託)

販売受託業では、新規・在庫物件の販売が好調に推移するとともに、二子玉川ライズタワー＆レジデンスを中心とする引渡計上件数が前年同期を大幅に上回ったことにより、営業収益は4,556百万円（対前年比21.5%増）、セグメント利益（営業利益）は1,153百万円（対前年比390.4%増）となりました。

なお、当連結会計年度の主な販売受託の実績は、マンションでは「二子玉川ライズタワー＆レジデンス」（664戸）、「プランズシティ港南台 うぐいすの杜」（175戸）、「ドレッセ美しの森シルフィーノ」（90戸）、「ハイムグランデ東松山」（90戸）、「シティトリエ美浜コート」（88戸）など、戸建では「サンクタス青葉台プリズムガーデン」（37戸）、「あすみが丘」（36戸）、「プランズガーデン上鷺宮」（34戸）、土地では「びゅうヴェルジェ安中榛名」（32区画）、「多摩田園都市」（20区画）などであります。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上を中心に管理戸数が増加したことにより、営業収益は11,370百万円(対前年比6.3%増)、セグメント利益(営業利益)1,766百万円(対前年比15.0%増)となりました。

なお、主な収益の内訳としては、社有物件では「ウェルスクエア碑文谷」、「神戸ポートビレジ」、「アイシン千代水ビル」、「リパブル用賀ビル」、「ベルファース月島」などで1,423百万円(対前年比7.9%増)、借上物件では「Belle Face Amagasaki」、「AMAX YOKOHAMA」、「グランドメゾン三軒茶屋」、「グランハイツ南雪谷」、「ジ・アパートメント ヒルトップ中野」などで7,000百万円(対前年比7.1%増)、管理代行では2,831百万円(対前年比4.5%増)などであります。

(不動産販売)

不動産販売業では、等価交換型分譲マンションを含め、既存案件の売却は順調に進んだものの、新規の買取を厳選して取り組んだ結果、営業収益は8,462百万円(対前年比14.1%減)、セグメント利益(営業利益)は961百万円(対前年比33.0%減)となりました。

(その他)

その他の事業では、保険代理業や不動産鑑定業等周辺事業に取り組んでまいりましたが、エクイティ出資の評価を一部見直したことから、営業収益は174百万円(対前年比11.8%減)、セグメント損失(営業損失)は5百万円(前年は8百万円の営業損失)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べて2,062百万円減少し、当連結会計年度末は20,579百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金は、1,752百万円増加(対前年比77.2%減)いたしました。これは、税金等調整前当期純利益の計上による増加が5,722百万円、減価償却費による増加が1,105百万円、未払金の増加が1,165百万円あった一方、退職給付引当金の減少が1,851百万円、受託預り金の減少が2,013百万円、法人税等の支払が2,603百万円あったことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金は、1,318百万円減少(前年は941百万円の減少)いたしました。これは、営業店舗の新設・移設・改装などの有形固定資産投資が439百万円、ソフトウェアなどの無形固定資産投資が781百万円あったことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金は、2,496百万円減少(前年は146百万円の減少)いたしました。これは、短期借入金の返済が2,000百万円、配当金の支払が527百万円あったことなどによるものであります。

## 2 【営業の状況】

当連結会計年度における営業実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		
	営業収益(百万円)	構成比(%)	前年比(%)
仲介	31,323	56.2	12.7
販売受託	4,556	8.2	21.5
賃貸	11,370	20.4	6.3
不動産販売	8,462	15.2	14.1
その他	174	0.3	11.8
調整額	108	0.2	
合計	55,779	100.0	6.9

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(仲介)

区分	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)								
	売買仲介					賃貸仲介		合計	前年比 (%)
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	件数 (件)	収益 (百万円)	収益 (百万円)	
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)						
北海道地方	235	3,325	183	26	209	1	0	210	21.0
東北地方	441	7,143	407	4	411	145	25	437	9.7
関東地方	11,077	558,066	23,928	929	24,858	9,111	1,857	26,716	15.0
中部地方	300	8,271	366	3	369			369	11.5
近畿地方	2,874	70,502	3,177	75	3,252	672	112	3,365	2.0
九州地方	212	4,414	212	10	222	6	2	225	18.2
合計	15,139	651,724	28,275	1,049	29,325	9,935	1,998	31,323	12.7

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託)

区分	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)					
	販売受託			顧客紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	前年比 (%)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)			
東北地方	2	76	3		3	247.6
関東地方	2,418	129,716	3,823	290	4,114	28.0
近畿地方	132	4,311	122	316	438	18.0
合計	2,552	134,104	3,949	607	4,556	21.5

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸)

区分	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(m <sup>2</sup> )	収益(百万円)	前年比(%)
賃貸(社有)				
住宅	514		1,026	1.0
オフィス等		12,201.87	396	30.8
小計	514	12,201.87	1,423	7.9
転貸(借上)				
住宅	5,658		6,793	9.0
オフィス等		3,223.84	206	31.5
小計	5,658	3,223.84	7,000	7.1
管理代行	68,059		2,831	4.5
その他			115	11.5
合計			11,370	6.3

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(不動産販売)

区分	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年比(%)
土地	37	2,476	60.5
マンション	196	5,958	92.7
戸建	3	26	94.6
合計	236	8,462	14.1

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(その他)

区分	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
	収益(百万円)	前年比(%)
ノンアセット	86	24.4
その他	87	5.6
合計	174	11.8

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

当社グループを取り巻く今後の事業環境におきましては、現時点では、東日本大震災の影響による個人消費の落ち込みや住宅取得意欲の低下などが懸念されますが、低金利や住宅取得に関わる政策面での後押しが継続していることから、実需市場は底堅く推移するものと思われまます。投資市場については、本格的な回復までには暫く期間を要するものと思われまます。

このような状況の中、当社グループにおきましては、主力の売買仲介業を中心とした事業規模拡大を進めるとともに、次期の成長を見据えた経営基盤の強化に努めるにあたり、以下の点を重要課題として取り組んでまいります。

#### (1) 主要事業領域における安定的な収益拡大

市場規模が大きく、取引量が安定的に推移することが予想される売買仲介業及び賃貸業を当社グループの主力事業と位置づけ、強化を図ります。

売買仲介業においては、特にリテール事業において、需要の底堅い実需顧客を対象とした取引に注力し、取扱件数の増加による収益の安定的な拡大に努めてまいります。

賃貸業においては、特に管理代行及びサブリース等のノンアセット事業において、仲介業を始めとした当社各事業及びグループ各社との連携を強化し、新規受注戸数を拡大することによる収益の安定的拡大に努めてまいります。

#### (2) 全社各事業における営業費用の削減

全社各事業において、営業費用の効率的使用に取り組んでまいります。

#### (3) コンプライアンス経営

内部統制機能の整備を継続するとともに、社員に対して、コンプライアンス意識の更なる浸透に努めてまいります。

#### (4) リバブルブランドの向上

ブランドの向上による他社との差別化を図るため、ブランドビジョンである「期待を超えるひとつ上のお客様満足」の提供を目指し、内部浸透策の継続実施、そして外部展開策の継続実施に取り組んでまいります。

#### (5) グループ間及び社内事業間シナジーの発揮

東急不動産グループに属する総合不動産流通企業としての当社の特性を活かし、グループ各社及び当社事業間において、情報の最有効活用による収益拡大に取り組んでまいります。

#### (6) 人材採用と育成

優秀な人材の確保が収益拡大には不可欠であるとの認識のもと、質を重視した採用活動及び生産性向上を実現する育成施策を実施してまいります。

### 4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。また、記載事項のうち将来に関する事項は、当連結会計年度末において判断したものであります。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

#### (1) 会社がとっている経営方針

##### 人材の確保・育成

当社グループの主要な収益は、不動産取引に係る手数料に大きく依存しております。その為、有能な営業担当者の採用及び育成を重点課題としておりますが、人材の確保・育成ができない場合、当社グループの将来の成長及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 店舗展開

当社グループ事業のうち、仲介業においては、収益拡大策として店舗展開を積極的に進めております。新規出店はネットワークの拡充と未開拓地域での収益拡大により、当社グループの業績拡大に大きく寄与しておりますが、十分な店舗の確保が出来ず、出店計画を見直さなければならない場合、当社グループの収益計画に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 法的規制・取引慣行

##### 宅地建物取引業法等

当社グループが行っている事業は、宅地建物取引業法、金融商品取引法及び関係法令の規制を受けております。当社グループの事業において重要な法律である宅地建物取引業法は、宅地建物取引業について必要な規制を定め、宅地建物取引業務の適正実施を図ることを目的としております。当社グループが行っている事業を営むには、国土交通大臣・都道府県知事から免許を受ける必要があり、5年毎の更新手続きを行っております。

当社グループは、管理体制及び従業員教育を徹底し、コンプライアンス体制の整備に努めておりますが、それぞれの法令に定められた事項に違反した場合、免許取消を含む行政処分がなされる可能性があります。

##### 不動産取引に係る税制

当社グループは、不動産の仲介及び販売受託による手数料などを主たる収益としておりますが、不動産取引に係る減税措置の廃止・縮小や税制改正等により、消費者の実質購入コストが上昇した場合、不動産取引の減少が見込まれる可能性があります。

##### 手数料のダンピング

特に仲介業において、業界における仲介手数料のダンピングが普遍化した場合、当社グループの仲介手数料の減少が見込まれる可能性があります。

(3) 財務状況及び金利情勢

保有資産の価値下落

当社グループの保有する資産(不動産・証券等)は、相場が下落した場合、損失が生じる可能性があります。その際には当社グループの財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

住宅ローン金利の上昇

住宅ローンの貸出金利が上昇した場合、住宅ローンの返済額が増加するため、購入者の不動産購入意欲減退を招く可能性があります。

(4) 特定の取引先への依存

東急グループへの依存

当社は東急不動産(株)及び東京急行電鉄(株)と「販売受託基本協定」を締結し、両社が分譲する不動産物件の販売業務を受託しております。両社の不動産物件の供給量や今後の供給計画によっては、当社グループの販売受託業の収益に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 重要な訴訟事件等の発生

現時点では会社の経営成績に重要な影響を与える訴訟は発生しておりません。当社グループではコンプライアンスを重視し、リスク管理体制を強化しておりますが、今後、事業を遂行していく上で取引先・顧客等から、業績に重要な影響を与える訴訟を起こされる可能性がないとはいえません。

(6) 役員・従業員等に関する事項

社会保険料負担の増加

当社グループは、2,400名を超える従業員が在籍しておりますが、今後の厚生年金保険における社会保険料率の上昇に伴い、負担する人件費が増加する可能性があります。

(7) その他

顧客情報漏洩

当社グループでは、営業活動に伴って入手した顧客情報の管理に万全の注意を払っておりますが、当社グループまたは業務委託業者等による顧客情報の外部漏洩がなされた場合、当社グループの信用力が低下し、顧客数の減少などにより業績に影響を及ぼす可能性があります。

他社競合の激化

不動産流通業界における競争は大変厳しいものとなっており、今後も営業活動の分野及び地域において競争の激化に直面するものと思われれます。当社グループは、優れた人材と営業システムにより業界をリードする立場にあると考える一方、将来においては競合他社の台頭や革新された営業システムの出現等により、現在の優位性を確保できるという保証はありません。その場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

IT投資

当社グループでは、営業活動をサポートする為のシステム投資を行っておりますが、想定を超えるシステム環境の高度化により、当社グループのシステムが陳腐化し、システムへの追加投資が必要となる場合があります。



## 共同事業

当社グループでは、SPC投資等の際し他の事業者との共同事業を行うことがあります。事業完了前に共同事業主が何らかの事情により事業の継続が不可能となった場合、共同事業主の地位を引き受ける場合があります。その際には、当社グループの計画の見直しが必要となる場合があります。予定する利益が変動する可能性があります。

## 石綿(アスベスト)問題

現時点では当社グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を与えるような事象は発生しておりませんが、当社グループが売主として販売した建物または貸主として賃貸している建物について、石綿(アスベスト)による健康被害が発生または発生が予想された場合、石綿除去のための費用負担及び損害賠償請求等が発生する可能性があります。また、消費者の不動産購入意欲の減退により、不動産取引の減少を招く可能性があります。

## 東日本大震災の影響

今後の不動産流通業界におきましては、東日本大震災の影響による経済活動の停滞、個人消費の落ち込み、住宅取得意欲の低下等により、不動産取引が停滞、減少する可能性があります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

### 販売受託基本協定

契約会社名	相手先	契約内容	契約締結日	備考
東急リパブル株(当社)	東急不動産株	東急不動産株が分譲する分譲地、建売住宅及び集合住宅の販売の受託及び販売業務に関する事項。	平成11年4月1日	本協定は、契約締結日をもって発効し、両社の協議による解約の合意がない限り有効であります。
東急リパブル株(当社)	東京急行電鉄株	東京急行電鉄株が多摩田園都市で分譲する分譲地及び集合住宅の販売の受託及び販売業務に関する事項。	平成5年12月27日	本協定は、契約締結日をもって発効し、両社の協議による見直し又は解約を行うことができます。

(注) 上記については、販売受託手数料として売上高の一定率を受領しております。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

### (1) 財政状態の分析

#### (資産)

資産は、前連結会計年度末に比べて1,816百万円減少し、57,429百万円となりました。これは、現金及び預金が1,063百万円、短期貸付金が999百万円減少したことなどによるものであります。

#### (負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて4,491百万円減少し、32,016百万円となりました。これは、短期借入金金が1,598百万円、未払金が1,025百万円増加した一方で、受託預り金が2,013百万円、長期借入金金が3,566百万円、退職給付引当金が1,851百万円減少したことなどによるものであります。

### (純資産)

純資産は、当期純利益を3,183百万円計上した一方で、配当金527百万円を支払ったことなどにより、前連結会計年度末に比べて2,674百万円増加し、25,413百万円となりました。この結果、1株当たり純資産は529.46円となりました。また、自己資本比率は、純資産の増加などにより前連結会計年度末の38.4%から44.3%となりました。

### (2) 経営成績の分析

当連結会計年度の営業収益は、前連結会計年度に比べて3,592百万円増収の55,779百万円、営業利益は1,925百万円増益の5,175百万円、経常利益は1,924百万円増益の5,244百万円となりました。

仲介業では、取扱件数が増加したとともに平均取扱価格も上昇したことにより、営業収益は前連結会計年度に比べて3,523百万円の増収となり、営業利益は1,629百万円の増益となりました。

販売受託業は、首都圏における引渡物件が増加したことで、営業収益は前連結会計年度に比べて806百万円の増収となり、営業利益は918百万円の増益となりました。

賃貸業では、借上・管理代行の管理戸数増加により、営業収益は前連結会計年度に比べて676百万円の増収となり、営業利益は230百万円の増益となりました。

不動産販売業では、事業機会が減少したことなどにより、営業収益は前連結会計年度に比べて1,389百万円の減収となり、営業利益は473百万円の減益となりました。

その他の事業では、SPCの利益配当の減少などにより、営業収益は前連結会計年度に比べて23百万円の減収となりましたが、費用も減少したことにより、営業損失は3百万円の減少となりました。

特別損益では、確定拠出年金制度へ移行したことや資産除去債務に関する会計基準を適用したことにより特別利益682百万円、特別損失203百万円を計上いたしました。

この結果、当期純利益は3,183百万円となり、前連結会計年度と比べて1,439百万円の増益となりました。

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べて2,062百万円減少し、当連結会計年度末は20,579百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、1,752百万円増加(対前年比77.2%減)いたしました。これは、税金等調整前当期純利益の計上による増加や減価償却費による増加、未払金の増加があった一方、退職給付引当金の減少や受託預り金の減少、法人税等の支払があったことなどによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、1,318百万円減少(前年は941百万円の減少)いたしました。これは、営業店舗の新設・移設・改装などの有形固定資産投資や、ソフトウェアなどの無形固定資産投資があったことなどによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、2,496百万円減少(前年は146百万円の減少)いたしました。これは、短期借入金の返済や配当金の支払があったことなどによるものであります。

## 第3 【設備の状況】

### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は、合計1,471百万円の設備投資を行いました。所要資金については自己資金及び借入金によっております。なお、設備投資の金額は有形固定資産と無形固定資産の合計額であります。

セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	設備投資額(百万円)	構成比(%)
仲介	894	60.8
販売受託	330	22.5
賃貸	55	3.8
全社(共通)	191	13.0
合計	1,471	100.0

#### (1) 仲介

リテ - ル部門において、地域に根差した営業ネットワークを拡充し、収益力の強化を図るため、需要の高いエリアへの新規出店を行うとともに、既存店舗の移設・改装を行いました。

また、顧客向けサービスの拡充を図るため、ホームページの機能追加を行うなど、ソフトウェアにも投資いたしました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

#### (2) 販売受託

主に販売受託業に係るシステムのインフラ構築などのシステム投資等を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

#### (3) 賃貸

主に連結子会社であるリバブルアセットマネジメント(株)が、収益力の強化を図るため、ウェルネスセンタープラザ南ビル等の改装を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

#### (4) 全社(共通)

業務の効率化及び運用費用の削減を図るため、業務システムの整備を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額は、消費税等を含んでおりません。

## 2 【主要な設備の状況】

### (1) 提出会社

(平成23年3月31日現在)

名称 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿残高(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	その他 (面積㎡)	合計	
ウェルスクエア碑文谷 (東京都目黒区)	賃貸	賃貸用 マンション	796 (4,739.70)		886 [2,530.07]	1,682	
リバブルスクエア南町田 (東京都町田市)	全社	研修用施設	658 (5,768.34)	1,069 (1,368.19)	3	1,732	4
リバブル白金ビル (東京都港区)	賃貸	賃貸用ビル	214 (1,314.01)		106 [425.74]	321	
Belle Face Amagasaki (兵庫県尼崎市)	賃貸	転貸用 マンション	[6,655.39]				
ヒルトップ中野 (東京都中野区)	賃貸	転貸用 マンション	[3,464.49]				
セントラル堺東 (大阪府堺市)	賃貸	転貸用 マンション	[3,405.93]				
グランハイツ南雪谷 (東京都大田区)	賃貸	転貸用 マンション	[3,134.11]				
営業店舗等 (108箇所)	仲介	営業店舗等	961 (691.19) [22,055.97]	438 (1,015.73)	146	1,545	1,527
販売事務所等 (2箇所)	販売受託	販売事務所等	11 (121.22) [213.38]		0	12	
渋谷スクエアA (東京都渋谷区)	仲介・賃貸・ 不動産販売・ 全社	その他設備	81 [3,821.04]		53	134	402
大阪駅前第4ビル (大阪市北区)	仲介・賃貸	その他設備	6 [597.20]		2	9	82
心斎橋東急ビル (大阪市中央区)	販売受託	その他設備	5 [240.43]		0	5	14
渋谷東急プラザ (東京都渋谷区)	仲介・ 販売受託	その他設備	23 [1,690.42]		11	35	246

(注) 1 上記の金額には消費税等を含んでおりません。

2 上記中 [ ] 内は連結会社以外から賃借している設備の面積であり、外書であります。

3 帳簿残高のうち「その他」は、器具備品、機械及び装置、リース資産、借地権の合計額であります。なお、「その他」に借地権を含んでいるものは、ウェルスクエア碑文谷及びリバブル白金ビルであります。

4 上記の他、リース契約により有している連結会社以外からの主な賃借設備は次のとおりであります。

#### 提出会社

名称	台数	期間	年間支払リース料	リース契約残高
コンピュータサーバ	25台	4～5年	62百万円	40百万円
パーソナルコンピュータ	3,258台	4年	123百万円	215百万円
乗用車	431台	1～5年	136百万円	345百万円

(2) 国内子会社

(平成23年3月31日現在)

会社名	名称 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿残高(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	その他 (面積㎡)	合計	
リパブル アセット マネジメント㈱	ヘルファース月島 (東京都中央区)	賃貸	賃貸用 マンション	434 (2,091.20)	890 (289.22)	6	1,330	
	渋谷山手通りSTレジデンス (東京都渋谷区)	賃貸	賃貸用 マンション	389 (1,623.49)	500 (467.48)	5	895	
	メゾン長楽 (東京都品川区)	賃貸	賃貸用 マンション	202 (2,013.20)	686 (1,043.51)	0	889	
	クリフパレス東上野 (東京都台東区)	賃貸	賃貸用 マンション	285 (2,234.14)	528 (391.13)	0	814	
	セブンスリー氷川台 (東京都練馬区)	賃貸	賃貸用 マンション	123 (1,426.37)	405 (736.86)	0	529	
	サンテラス九段南 (東京都千代田区)	賃貸	賃貸用 マンション	206 (1,016.33)	300 (249.68)	0	506	
	ウェルネスセンターブラザ 南ビル/メゾン横浜茅ヶ崎 (横浜市都筑区)	賃貸	賃貸用ビル・ マンション	275 (3,285.36)	242 (1,014.36)		517	
	エルソル貴船坂 (東京都大田区)	賃貸	賃貸用ビル・ マンション	150 (1,147.82)	314 (649.21)	0	465	
リパブル ・ビーエ イ㈱	エディフィシオキョー (千葉県市川市)	賃貸	転貸用 マンション	[5,354.10]				
	アドリーム新百合ヶ丘A棟 (川崎市麻生区)	賃貸	転貸用 マンション	[5,279.73]				
	AMAX YOKOHAMA (横浜市西区)	賃貸	転貸用 マンション	[5,168.10]				
	ガーデンヴィル市川妙典 (千葉県市川市)	賃貸	転貸用 マンション	[4,322.80]				
	ソレアード葛西 (東京都江戸川区)	賃貸	転貸用 マンション	[4,260.00]				
サンソレイユ松戸 (千葉県松戸市)	賃貸	転貸用 マンション	[3,787.40]					

- (注) 1 上記の金額には消費税等を含んでおりません。  
2 上記中 [ ] 内は連結会社以外から賃借している設備の面積であり、外書であります。  
3 帳簿残高のうち「その他」は、器具備品、機械及び装置の合計額であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の内容	セグメント の名称	投資予定額		資金調達方法	着手年月	完成(取得) 予定年月
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)			
提出会社	営業店舗の新設 ・移設・改装等	仲介・賃貸	391		自己資金	平成23年 4月	平成24年 3月
	ソフトウェア	仲介・販売受託 賃貸・全社	404		自己資金	平成23年 4月	平成24年 3月
リパブルア セットマネジ メント㈱	賃貸用物件	賃貸	686		自己資金 及び借入金	平成23年 4月	平成24年 3月

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

## 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	発行可能株式総数(株)
普通株式	147,000,000
計	147,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成23年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成23年6月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	48,000,000	48,000,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	48,000,000	48,000,000		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成19年6月1日	32,000,000	48,000,000		1,396		944

(注) 普通株式の増加32,000千株は、平成19年6月1日付の株式分割(1株につき3株の割合をもって分割)による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

(平成23年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100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	金融商品取引業者	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)		36	32	47	94	6	9,187	9,402	
所有株式数(単元)		70,859	2,394	279,997	32,797	34	93,893	479,974	2,600
所有株式数の割合(%)		14.76	0.49	58.33	6.83	0.00	19.56	100.00	

(注) 1 自己株式1,082株は、「個人その他」に10単元、及び「単元未満株式の状況」に82株含めて記載しております。  
2 「その他の法人」には証券保管振替機構名義の株式が、4単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

(平成23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(%)
東急不動産(株)	東京都渋谷区道玄坂1丁目21-2	24,207.0	50.43
東京急行電鉄(株)	東京都渋谷区南平台町5-6	2,400.0	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	1,948.0	4.05
東急リパブル従業員持株会	東京都渋谷区道玄坂1丁目9-5	1,457.6	3.03
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,447.3	3.01
(株)東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀4丁目10-1	600.0	1.25
(株)東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂1丁目10-7	600.0	1.25
野村信託銀行(株)(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	362.3	0.75
(株)三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2丁目7番1号	300.0	0.62
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(中央三井アセット信託銀行退職給付信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	299.7	0.62
計		33,621.9	70.04

(注) 1 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行(信託口)、野村信託銀行(株)(投信口)及び日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(中央三井アセット信託銀行退職給付信託口)の所有株式は、すべて信託業務に係る株式であります。  
2 次の法人から、平成22年12月17日付にて大量保有報告書に係る変更報告書の写しの送付があり(報告義務発生日平成22年12月15日)、次のとおり株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株式等の数(千株)	株式等保有割合(%)
ファンネックス・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区内幸町2丁目2番3号日比谷国際ビル18階	1,759.6	3.67

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(平成23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			
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 1,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,996,400	479,964	
単元未満株式	普通株式 2,600		
発行済株式総数	48,000,000		
総株主の議決権		479,964	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が400株(議決権4個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式82株が含まれております。

【自己株式等】

(平成23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) 東急リパブル(株)	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	1,000		1,000	0.00
計		1,000		1,000	0.00

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。



## 2 【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

#### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	46	44
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

#### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他( )				
保有自己株式数	1,082		1,082	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成23年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

当社の利益配分につきましては、企業体質の強化と将来の事業展開等を考慮しつつ、期間業績に応じ積極的に利益還元を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、中間配当金につきましては見送りとさせていただきますが、期末配当金を20円とし、年間20円とすることといたしました。

内部留保金の用途につきましては、新規出店・システム設備など将来の事業展開への備えとさせていただきます。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成23年6月27日 定時株主総会決議	959	20

### 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37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
最高(円)	10,490	10,050 3,100	1,119	1,048	1,125
最低(円)	5,720	8,130 730	310	431	646

(注) 1 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

2 印は、株式分割による権利落後の株価であります。

#### (2) 【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年10月	11月	12月	平成23年1月	2月	3月
最高(円)	1,005	975	985	1,125	1,076	995
最低(円)	857	860	910	962	953	646

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長		植木正威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 東急不動産㈱入社 平成4年6月 同社取締役 平成8年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成12年6月 同社代表取締役社長 平成13年6月 当社取締役 平成20年4月 東急不動産㈱代表取締役会長(現) 平成20年4月 当社取締役会長(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役会長 東急不動産㈱	(注)3	9.6
代表取締役 社長 社長執行役員		中島美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役 執行役員 平成18年4月 同社取締役 専務執行役員 平成18年10月 ㈱東急ハンズ代表取締役社長 平成20年4月 東急不動産㈱取締役 副社長執行 役員 平成20年6月 当社監査役 平成23年4月 東急不動産㈱取締役(現) ㈱東急ハンズ取締役(現) 当社副社長執行役員 平成23年6月 当社代表取締役社長 社長執行 役員(現)	(注)3	3.0
取締役 専務執行役員	流通事業 本部長	平元詢二	昭和22年11月19日生	昭和45年3月 日高クローム鉱山㈱入社 昭和46年6月 日高通商㈱入社 昭和57年1月 当社入社 平成11年6月 当社取締役 平成15年6月 当社常務取締役 平成17年6月 当社取締役 常務執行役員 平成21年4月 当社流通事業本部長(現) 平成22年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注)3	17.5
取締役 専務執行役員	経営管理 本部長	渡辺和雄	昭和23年1月28日生	昭和45年4月 東急不動産㈱入社 平成17年6月 当社執行役員 平成19年4月 当社経営管理本部長(現) 平成19年6月 当社取締役 執行役員 平成21年4月 当社取締役 常務執行役員 平成22年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注)3	12.3
取締役 専務執行役員	ソリューション 事業本部長	北川登士彦	昭和32年5月21日生	昭和55年4月 大京観光㈱入社 昭和57年12月 当社入社 平成15年6月 当社取締役 平成17年6月 当社取締役 執行役員 平成19年6月 当社取締役 常務執行役員 平成20年4月 当社ソリューション事業本部長 (現) 平成23年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注)3	23.0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	賃貸事業 本部長	山口 洋次郎	昭和26年7月18日生	昭和50年4月 平成16年4月 平成20年6月 平成22年4月 平成22年6月 平成23年4月	東急不動産㈱入社 同社執行役員 同社取締役 執行役員 同社取締役 当社常務執行役員 当社取締役 常務執行役員(現) 当社賃貸事業本部長(現)	(注)3	0.8
取締役 相談役		袖山 靖雄	昭和22年5月28日生	昭和45年4月 平成8年6月 平成11年6月 平成15年6月 平成16年6月 平成17年6月 平成23年6月	東急不動産㈱入社 当社取締役 当社常務取締役 当社代表取締役社長 東急不動産㈱取締役(現) 当社代表取締役社長 社長執行 役員 当社取締役相談役(現)	(注)3	33.8
取締役 執行役員	関西支社長	岩岡 清巳	昭和28年1月11日生	昭和50年4月 平成17年6月 平成19年6月 平成23年4月	東急不動産㈱入社 当社執行役員 当社取締役 執行役員(現) 当社関西支社長(現)	(注)3	10.7
取締役 執行役員	住宅営業 本部長	金山 邦夫	昭和24年6月18日生	昭和48年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年6月	東急不動産㈱入社 当社執行役員 当社住宅営業本部長(現) 当社取締役 執行役員(現)	(注)3	10.3
取締役 執行役員	流通事業本部 事業統括部長	三木 克志	昭和34年10月18日生	昭和57年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年6月	東急不動産㈱入社 当社執行役員 当社流通事業本部事業統括部長 (現) 当社取締役 執行役員(現)	(注)3	8.0
取締役 執行役員	ソリューション 事業本部 ソリューション 第一統括部長	岡部 芳典	昭和36年6月27日生	昭和59年4月 昭和62年8月 平成19年4月 平成20年4月 平成22年6月	中央物産㈱入社 当社入社 当社執行役員 当社ソリューション事業本部 ソリューション第一統括部長(現) 当社取締役 執行役員(現)	(注)3	2.3
取締役		金指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 平成10年6月 平成12年6月 平成14年4月 平成18年4月 平成20年4月 平成21年6月	東急不動産㈱入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 執行役員 同社取締役 副社長執行役員 同社代表取締役社長 社長執行 役員(現) 当社取締役(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 東急不動産㈱	(注)3	0.6

取締役		高橋 遠	昭和25年 6月26日生	昭和49年 4月 平成17年 4月 平成19年 6月 平成20年 6月 平成22年 6月 平成23年 4月 平成23年 6月	東京急行電鉄㈱入社 同社執行役員 同社取締役 執行役員 同社常務取締役 執行役員 同社常務取締役 同社専務取締役(現) 当社取締役(現)	(注) 3	1.5
-----	--	------	--------------	--	--	-------	-----

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		中村元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役 執行役員 平成18年4月 ㈱東急コミュニティー副社長執行役員 平成18年6月 同社代表取締役副社長 副社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成20年6月 東急不動産㈱取締役(現) 平成21年6月 当社取締役(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 ㈱東急コミュニティー	(注)3	2.2
常勤監査役		山崎政昭	昭和24年8月7日生	昭和47年4月 東急不動産㈱入社 平成18年4月 当社執行役員 流通事業本部事業統括部長 平成20年6月 当社常勤監査役(現)	(注)4	8.0
常勤監査役		今枝克弘	昭和30年12月16日生	昭和54年4月 東急不動産㈱入社 平成22年4月 同社CSR推進部統括部長 平成23年4月 同社総務統括部部長 平成23年6月 当社常勤監査役(現)	(注)5	1.0
監査役		今村俊夫	昭和26年4月14日生	昭和49年4月 東京急行電鉄㈱入社 平成18年4月 同社執行役員 平成19年6月 同社取締役 執行役員 平成20年6月 同社常務取締役 執行役員 平成22年6月 同社常務取締役 平成23年4月 同社専務取締役(現) 平成23年6月 当社監査役(現)	(注)5	
監査役		二見英二	昭和27年2月1日生	昭和49年4月 東急不動産㈱入社 平成14年4月 同社執行役員 平成18年6月 同社取締役 執行役員 平成20年4月 同社取締役 常務執行役員 平成23年4月 同社取締役(現) 平成23年6月 当社監査役(現)	(注)5	
計						144.6

- (注) 1 取締役植木正威、金指潔、高橋遠及び中村元宣は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
- 2 監査役今枝克弘、今村俊夫及び二見英二は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会の終結の時から、平成24年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 4 監査役山崎政昭の任期は、平成20年3月期に係る定時株主総会の終結の時から、平成24年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 監査役今枝克弘、今村俊夫及び二見英二の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会の終結の時から、平成27年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 6 当社では、「経営の意思決定・監督」と「業務執行」の機能を明確に分離することにより、双方の機能を強化し、経営組織の強化を図るために、執行役員制度を導入しております。

執行役員は、以下のとおり15名で構成されております。

役位	氏名	担当
社長執行役員	中島 美博	
専務執行役員	平元 詢二	流通事業本部長
専務執行役員	渡辺 和雄	経営管理本部長
専務執行役員	北川 登士彦	ソリューション事業本部長
常務執行役員	山口 洋次郎	賃貸事業本部長
執行役員	岩岡 清巳	関西支社長
執行役員	金山 邦夫	住宅営業本部長
執行役員	三木 克志	流通事業本部 事業統括部長
執行役員	岡部 芳典	ソリューション事業本部 ソリューション第一統括部長
執行役員	高村 英有	賃貸事業本部 アセット事業統括部長 兼 社宅運営事業部長
執行役員	榊 克彦	ソリューション事業本部 事業統括部長 兼 アクイジション部長
執行役員	板坂 正人	賃貸事業本部 プロパティ事業統括部長
執行役員	福田 和生	住宅営業本部 受託販売統括部長 兼 営業第一部長
執行役員	太田 陽一	経営管理本部 経営企画部長
執行役員	中北 均	流通事業本部 第一統括部長

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、東京急行電鉄(株)を中心とする東急グループ、並びに東急不動産(株)を中心とする東急不動産グループ企業の一員として、首都圏を中心に総合不動産流通業を手掛けており、「期待を超える一つ上のお客様満足」を提供することを経営の基本方針としております。良質な情報・サービスを提供し、お客様からの信頼を得ることにより、安定的な収益確保と収益基盤の充実を目指しております。

そのために、当社はコーポレート・ガバナンスの充実を経営上の重要な課題として位置づけ、「株主重視」の姿勢に基づき、透明性ある公正な経営を行うべく組織を整備し、コンプライアンス委員会を設置するなど、コンプライアンス経営の実践を基本的な考え方としております。

#### 企業統治の体制

##### イ 企業統治の体制の概要とその体制を採用する理由

提出日現在、取締役14名(社外取締役4名含む)で構成される取締役会は、原則として毎月開催しております。取締役会は、法令・定款及び取締役会規程の定めるところにより、会社の経営方針並びに業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務執行を監督しております。

取締役11名(社外取締役1名含む)で構成される経営会議は、取締役会において決定された経営方針に基づき、全般的な重要事項を協議・決定し、あわせて業務執行の全般的統制を行っております。

当社は監査役制度を採用しております。監査役会は、監査役4名(社外監査役3名含む)で構成されており、監査方針などを決議しております。また、取締役会をはじめとする主要会議に出席し取締役の職務執行を監視しております。

なお、当社は執行役員制度を導入しており、「経営の意思決定・監督」と「業務執行」の機能を分離し、意思決定の迅速化及び経営組織の機能強化を図っております。

以上の体制を採用する理由につきましては、社外取締役を含めた取締役会による監督機能に加え、過半数の社外監査役で構成された監査役会による取締役の業務執行に対する監査機能により、業務執行に対してガバナンス機能が発揮されることから、現状の体制を採用しております。

##### ロ 内部統制システムの整備の状況

内部統制につきましては、コンプライアンスに関する統括業務を担うコンプライアンス部が、コンプライアンス経営確立に向けた体制・制度等、内部統制全般の整備やコンプライアンス意識の周知徹底などを推進すると同時に、財務報告の信頼性の確保に向け「財務報告に係る内部統制に関する基本方針」及び「財務報告に係る内部統制基本規程」に基づき、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応しております。また、監査室が「内部監査規程」に基づき、当社及び当社グループ全体の業務活動が適正・効率的に行われているかを監査しております。なお、当社は平成18年5月11日に取締役会にて、「取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備」につき、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を策定し、その後も取り組み内容を加味するなど、必要に応じて当該基本方針の一部を改訂しております。



## 八 リスク管理体制の整備の状況

業務執行部門から独立したコンプライアンス部、お客様相談室が、リスク情報の収集を行うと共にリスク情報を継続的にモニタリングしております。さらに、コンプライアンス経営によるリスク管理を強化するために「コンプライアンス基本規程」、「危機管理規程」及び「ヘルプライン規程」などを定め、企業倫理及び法令の遵守に取り組んでおります。

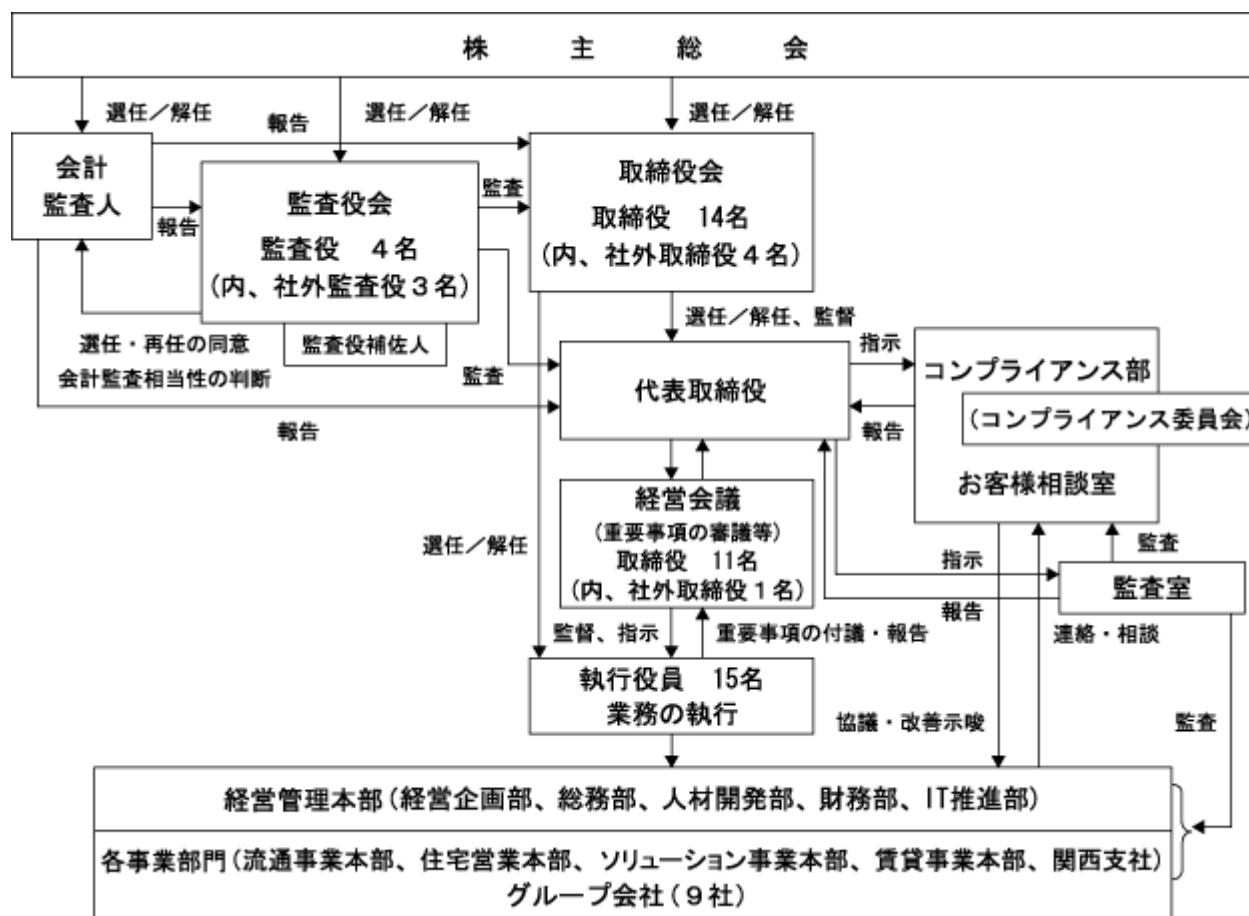
また、情報セキュリティに関する監査制度の再構築、全従業員を対象とした研修・教育等の諸施策の実施など個人情報保護の対策強化を進め、それらの取り組みの一環として、個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備している事業者を認定した旨を示す「プライバシーマーク」の付与認定を受けております。

## 二 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、法令で定められた額を限度とする契約を締結しております。

## ホ 会社の機関及び内部統制システムの模式図

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりです。



### 内部監査及び監査役監査

当社は、不動産取引に係る業務プロセスの適正化・業務の効率性を監査する目的で監査室を設置しております。現在のスタッフは10名であります。そのうち1名は監査役の監査業務を補助しております。

また、「監査役会規程」及び「監査役監査基準」において、監査役、監査室及び会計監査人が内部統制システムの状況、リスクの評価、監査項目及び結果について意見交換を行う旨定めており、それぞれが連携を取っております。なお、これらの監査は効率的な監査を行うため、内部統制部門に対し必要に応じて説明を求めています。

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査、及び金融商品取引法に基づく内部統制監査について新日本有限責任監査法人を選任しており、締結した監査契約書に基づき監査報酬を支払っております。なお、同監査法人及び同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。その他、弁護士や税理士などの外部専門家と顧問契約を締結し、必要に応じてアドバイスを受けております。

#### 社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は4名であります。また、社外監査役は3名であります。

社外取締役は、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、社外監査役については、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っております。

社外取締役植木正威は東急不動産(株)の代表取締役会長、同金指潔は東急不動産(株)の代表取締役社長であり、販売受託業務における主要事業主(委託者)の見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために招聘しました。また、社外取締役高橋遠は東京急行電鉄(株)の専務取締役、同中村元宣は(株)東急コミュニティの代表取締役社長であり、当社と業務上関係のある会社の見地から助言を得るために招聘しました。

社外監査役今枝克弘は親会社である東急不動産(株)出身者として当社業務を熟知しているとともに、同社のCSR推進部門の業務経験を活し、当社監査体制の充実を図るために招聘しました。また、社外監査役今村俊夫は東京急行電鉄(株)の専務取締役、同二見英二は東急不動産(株)の取締役であり、豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映するために招聘しました。

当社と東急グループ各企業とは一般取引先と同様の条件による取引を行っており、いずれの取引も社外取締役及び社外監査役が利害関係を有するものではありません。

なお、社外取締役及び社外監査役は取締役会及び監査役会において、監査役、監査室及び会計監査人とそれぞれ連携を取っております。また、取締役会、監査役会への出席を通じて、内部統制部門の活動や内部統制システムの整備状況について、監督又は監視しております。

#### 役員の報酬等

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	223	184		38		12
監査役 (社外監査役を除く。)	20	19		1		1
社外役員	31	28		3		7

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ 役員報酬等の額の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬額については平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会において取締役の報酬額を年額350百万円以内、監査役の報酬額を年額66百万円以内と定めており、賞与も含めてその範囲内で支給することとしております。なお、取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

報酬は各事業年度における業績の向上並びに中長期的な企業価値の増大に向けて職責を負うことを考慮し、基本報酬と賞与で構成しております。賞与は、当事業年度の当社グループ業績や担当部門の業績等を勘案して決定いたします。

それぞれの決定方法は取締役報酬は取締役会において決定し、監査役報酬は監査役会における協議により決定しております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 7銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 1,159百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表

計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
(株)東急コミュニティー	350,000	766	円滑な取引継続のため
昭栄(株)	19,166	13	円滑な取引継続のため
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,730	11	円滑な取引継続のため
(株)T & Dホールディングス	825	1	円滑な取引継続のため

(注) 特定投資株式の昭栄(株)、(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ及び(株)T & Dホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位4銘柄について記載しております。

(当事業年度)  
 特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
(株)東急コミュニティー	350,000	828	円滑な取引継続のため
昭栄(株)	19,166	14	円滑な取引継続のため
第一生命保険(株)	77	9	円滑な取引継続のため
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,730	9	円滑な取引継続のため
(株)T&Dホールディングス	825	1	円滑な取引継続のため

(注) 特定投資株式の第一生命保険(株)、(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ及び(株)T&Dホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。上位5銘柄について記載しております。

八 保有目的が純投資目的である投資株式  
 該当事項はありません。

会計監査の状況

業務を執行した公認会計士の氏名等

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名	継続監査年数
指定有限責任社員 業務執行社員 百井俊次	新日本有限責任監査法人	
指定有限責任社員 業務執行社員 吉村基	新日本有限責任監査法人	

(注) 継続監査年数について7年以内の場合には記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名

その他 8名

(注) その他は、公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

取締役の定数

当社の取締役は22名以内とする旨、定款に定めております。

取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨、定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

当社は、以下の事項について株主総会の決議によらず、取締役会で決議することができる旨、定款に定めております。

イ 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としております。



□ 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

八 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨、定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できる環境を整備することを目的としております。

株主総会の特別決議の変更

会社法第309条第2項に定める決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨、定款に定めております。これは、この特別決議を機動的に行うためのものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	48		48	8
連結子会社				
計	48		48	8

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、国際財務報告基準の適用に関する助言などの業務であります。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、特に定めておりません。

## 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おります。

なお、前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(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。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)及び前事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)及び当事業年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みについて

当社は、以下の通り連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。

会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構の行う研修へ参加しております。

1【連結財務諸表等】  
 (1)【連結財務諸表】  
 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,148	11,084
受取手形及び売掛金	350	267
有価証券	2 364	2 10
販売用不動産	6,045	7,672
仕掛販売用不動産	1,434	476
繰延税金資産	1,402	1,260
短期貸付金	10,504	9,505
立替金	3,175	3,843
その他	583	496
貸倒引当金	37	28
流動資産合計	35,971	34,587
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,166	8,484
減価償却累計額	3,359	3,545
建物及び構築物（純額）	4,806	4,938
土地	5,491	5,454
その他	953	1,165
減価償却累計額	737	783
その他（純額）	215	382
有形固定資産合計	10,514	10,775
無形固定資産	3,203	3,004
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 2,880	1, 2 3,342
敷金及び保証金	2 3,476	2 3,359
繰延税金資産	1,407	1,118
その他	1,904	1,388
貸倒引当金	110	147
投資その他の資産合計	9,558	9,061
固定資産合計	23,275	22,841
資産合計	59,246	57,429



	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	38	43
短期借入金	4,948	6,546
未払金	2,070	3,096
未払法人税等	1,829	1,342
前受金	2,500	1,826
受託預り金	10,714	8,701
預り金	2,395	2,761
賞与引当金	1,576	1,540
役員賞与引当金	36	43
その他	1,028	1,006
流動負債合計	27,139	26,907
固定負債		
長期借入金	3,600	34
退職給付引当金	4,195	2,343
その他	1,572	2,730
固定負債合計	9,367	5,108
負債合計	36,507	32,016
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	20,073	22,729
自己株式	0	1
株主資本合計	22,413	25,068
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	322	344
その他の包括利益累計額合計	322	344
少数株主持分	2	-
純資産合計	22,738	25,413
負債純資産合計	59,246	57,429

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業収益	52,187	55,779
営業原価	1 45,234	1 46,587
営業総利益	6,952	9,191
販売費及び一般管理費	2 3,703	2 4,016
営業利益	3,249	5,175
営業外収益		
受取利息	38	31
受取配当金	89	33
受取保険金	-	72
保険配当金	25	25
保険返戻金	-	24
その他	70	52
営業外収益合計	224	238
営業外費用		
支払利息	130	112
貸倒引当金繰入額	-	28
その他	23	28
営業外費用合計	154	169
経常利益	3,319	5,244
特別利益		
退職給付制度改定益	-	682
特別利益合計	-	682
特別損失		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	203
減損損失	3 75	-
特別損失合計	75	203
税金等調整前当期純利益	3,244	5,722
法人税、住民税及び事業税	1,791	2,123
法人税等調整額	291	415
法人税等合計	1,499	2,538
少数株主損益調整前当期純利益	-	3,183
少数株主損失( )	0	-
当期純利益	1,744	3,183

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	-	3,183
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	21
その他の包括利益合計	-	21
包括利益	-	3,205
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	-	3,205
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	18,809	20,073
当期変動額		
剰余金の配当	479	527
当期純利益	1,744	3,183
当期変動額合計	1,264	2,655
当期末残高	20,073	22,729
<b>自己株式</b>		
前期末残高	0	0
当期変動額		
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	0	1
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	21,148	22,413
当期変動額		
剰余金の配当	479	527
当期純利益	1,744	3,183
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	1,264	2,655
当期末残高	22,413	25,068

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	191	322
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	131	21
当期末残高	322	344
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
前期末残高	191	322
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	131	21
当期末残高	322	344
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	3	2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	2
当期変動額合計	0	2
当期末残高	2	-
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	21,343	22,738
当期変動額		
剰余金の配当	479	527
当期純利益	1,744	3,183
自己株式の取得	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	130	18
当期変動額合計	1,395	2,674
当期末残高	22,738	25,413

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,244	5,722
減価償却費	1,033	1,105
減損損失	75	-
賞与引当金の増減額（ は減少）	473	36
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	21	6
退職給付引当金の増減額（ は減少）	243	1,851
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	282	-
貸倒引当金の増減額（ は減少）	6	29
有形固定資産売却損益（ は益）	3	-
受取利息及び受取配当金	128	64
支払利息	130	112
売上債権の増減額（ は増加）	9	83
たな卸資産の増減額（ は増加）	1,581	669
立替金の増減額（ は増加）	211	668
仕入債務の増減額（ は減少）	2	-
未払金の増減額（ は減少）	468	1,165
前受金の増減額（ は減少）	578	673
預り金の増減額（ は減少）	39	366
未払消費税等の増減額（ は減少）	151	-
受託預り金の増減額（ は減少）	471	2,013
長期未払金の増減額（ は減少）	-	618
その他	700	1,182
小計	7,969	4,415
利息及び配当金の受取額	65	55
利息の支払額	130	115
法人税等の支払額	221	2,603
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,682	1,752
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	335	355
有形固定資産の取得による支出	494	439
有形固定資産の売却による収入	300	38
無形固定資産の取得による支出	333	781
投資有価証券の取得による支出	289	313
投資有価証券の出資による支出	500	165
投資有価証券の出資返還による収入	24	-
貸付けによる支出	7	-
貸付金の回収による収入	0	1
その他	23	14
投資活動によるキャッシュ・フロー	941	1,318

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額（ は減少）	1,130	2,000
長期借入れによる収入	-	50
長期借入金の返済による支出	796	18
配当金の支払額	479	527
その他	0	0
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>146</b>	<b>2,496</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
<b>現金及び現金同等物の増減額（ は減少）</b>	<b>6,595</b>	<b>2,062</b>
現金及び現金同等物の期首残高	16,046	22,642
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>1 22,642</b>	<b>1 20,579</b>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、ティ・エル(株)、東急リパブル札幌(株)、東急リパブル東北(株)、東急リパブル名古屋(株)、東急リパブル九州(株)、エル・スタッフ(株)、東急リパブルスタッフ(株)、リパブルアセットマネジメント(株)、リパブル・ピーエイ(株)、東京レジデンシャルサービス(株)の10社であります。</p> <p>なお、当連結会計年度において設立された東急リパブル東北(株)は、当連結会計年度より連結しております。</p>	<p>子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、ティ・エル(株)、東急リパブル札幌(株)、東急リパブル東北(株)、東急リパブル名古屋(株)、東急リパブル九州(株)、エル・スタッフ(株)、東急リパブルスタッフ(株)、リパブルアセットマネジメント(株)、リパブル・ピーエイ(株)の9社であります。</p> <p>なお、従来連結子会社でありました東京レジデンシャルサービス(株)は、平成22年6月に出資関係を解消したため、連結の範囲から除外しております。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 2社 リープ特定目的会社 合同会社Kアセット</p> <p>なお、前連結会計年度末において持分法非適用関連会社の(有)浜比嘉インベスツメントは、出資関係が解消されたため、当連結会計年度より関連会社から除外しております。</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用していません。</p>	<p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 1社 リープ特定目的会社</p> <p>なお、従来持分法非適用関連会社でありました合同会社Kアセットは、平成23年2月に出資関係を解消したため、関連会社から除外しております。</p> <p>持分法を適用しない理由 同左</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末日と連結決算日は、一致しております。</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 a 満期保有目的の債券 .....償却原価法(定額法) b その他有価証券及び関連会社有価証券 時価のあるもの .....決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの .....移動平均法による原価法</p> <p>なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。</p>	<p>有価証券 a 満期保有目的の債券 .....同左 b その他有価証券及び関連会社有価証券 時価のあるもの .....同左</p> <p>時価のないもの .....同左</p>



項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>デリバティブ                      ……時価法                      たな卸資産                      販売用不動産及び仕掛販売用不動産                      ……個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)定額法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く)定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>リース資産                      所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産                      リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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おります。</p>	<p>デリバティブ                      ……同左                      たな卸資産                      販売用不動産及び仕掛販売用不動産                      ……同左</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く)                      同左</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く)                      同左</p> <p>リース資産                      所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産                      同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>貸倒引当金                      債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率等により、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おります。</p> <p>賞与引当金                      従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>役員賞与引当金                      役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>退職給付引当金                      従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>(追加情報)                      当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用する予定であります。</p> <p>なお、本制度変更に伴う翌連結会計年度の損益に与える影響額については、適格退職年金制度にかかる年金資産の時価の確定等に基づき算定する予定であります。</p>	<p>貸倒引当金                      債権の貸倒れによる損失に備えるため、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おります。</p> <p>賞与引当金                      同左</p> <p>役員賞与引当金                      同左</p> <p>退職給付引当金                      従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</p> <p>数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌連結会計年度から費用処理しております。</p> <p>(追加情報)                      当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用しております。</p> <p>本移行により、退職給付制度改定益として682百万円を計上しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
(4) 重要なヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>ヘッジ方針 当社グループでは、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		<p>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取得から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。</p>
(6) その他連結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 税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した連結会計年度の期間費用としております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p>	
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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取得から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。</p>	

【会計方針の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
	(資産除去債務に関する会計基準等) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年 3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年 3月31日)を適用しております。 これにより、当連結会計年度の営業利益、経常利益は、それぞれ18百万円減少し、税金等調整前当期純利益は、222百万円減少しております。

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
(連結損益計算書) 前連結会計年度において、独立科目で区分掲記していた「支払手数料」(当連結会計年度 3百万円)は、営業外費用総額の100分の10以下であるため、営業外費用の「その他」に含めております。	(連結損益計算書) 1 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年 3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。 2 前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取保険金」(前連結会計年度15百万円)は、営業外収益合計の100分の10超となったため、当連結会計年度においては区分掲記しております。 (連結キャッシュ・フロー計算書) 1 営業活動によるキャッシュ・フローの「長期未払金の増減額(は減少)」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため、区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれる「長期未払金の増減額(は減少)」は161百万円であります。 2 営業活動によるキャッシュ・フローの「仕入債務の増減額(は減少)」及び「未払消費税等の増減額(は減少)」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しくなったため、「その他」に含めております。 なお、当連結会計年度の「その他」に含まれる「仕入債務の増減額(は減少)」は5百万円、「未払消費税等の増減額(は減少)」は 68百万円であります。

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
	当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年 6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (平成23年 3月31日)																																								
<p>1 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">303百万円</td> </tr> </table> <p>2 担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">339百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">316</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">30</td> </tr> </table> <p>宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>3 保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">被保証者</th> <th style="width: 20%;">保証金額 (百万円)</th> <th style="width: 50%;">保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>つなぎ住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">104</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">127</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	投資有価証券	303百万円	有価証券	339百万円	投資有価証券	316	敷金及び保証金	30	被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容	住宅ローン利用顧客	23	住宅ローンの保証	つなぎ住宅ローン利用顧客	104	つなぎ住宅ローンの保証	合計	127		<p>1 関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">197百万円</td> </tr> </table> <p>2 担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">627</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> </table> <p>宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>3 保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">被保証者</th> <th style="width: 20%;">保証金額 (百万円)</th> <th style="width: 50%;">保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">72</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>つなぎ住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">56</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">128</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	投資有価証券	197百万円	有価証券	10百万円	投資有価証券	627	敷金及び保証金	10	被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容	住宅ローン利用顧客	72	住宅ローンの保証	つなぎ住宅ローン利用顧客	56	つなぎ住宅ローンの保証	合計	128	
投資有価証券	303百万円																																								
有価証券	339百万円																																								
投資有価証券	316																																								
敷金及び保証金	30																																								
被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容																																							
住宅ローン利用顧客	23	住宅ローンの保証																																							
つなぎ住宅ローン利用顧客	104	つなぎ住宅ローンの保証																																							
合計	127																																								
投資有価証券	197百万円																																								
有価証券	10百万円																																								
投資有価証券	627																																								
敷金及び保証金	10																																								
被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容																																							
住宅ローン利用顧客	72	住宅ローンの保証																																							
つなぎ住宅ローン利用顧客	56	つなぎ住宅ローンの保証																																							
合計	128																																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																																										
<p>1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額</p> <p style="text-align: right;">営業原価 59百万円</p> <p>2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">955百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">124</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">56</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">411</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">125</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">12</td></tr> </table> <p>3 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ております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 55%;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川県川崎市</td> <td>賃貸用物件</td> <td>建物及び土地</td> <td style="text-align: center;">57</td> </tr> <tr> <td>東京都渋谷区</td> <td>営業店舗</td> <td>建物</td> <td style="text-align: center;">17</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、原則として賃貸用資産・営業店舗については物件・店舗ごと、それ以外の共用資産等については事業部門等の単位でグルーピングしております。</p> <p>賃貸用物件の売却契約締結及び営業店舗の統廃合に伴い、事業の用に供されなくなることが見込まれる上記の資産について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(75百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、回収可能額については、賃貸用物件は売買契約価額、営業店舗は売却等が困難なため零円で評価しております。</p>	給料手当賞与	955百万円	賞与引当金繰入額	124	役員賞与引当金繰入額	36	退職給付費用	56	役員退職慰労引当金繰入額	10	賃借料	411	減価償却費	125	貸倒引当金繰入額	12	場所	用途	種類	金額(百万円)	神奈川県川崎市	賃貸用物件	建物及び土地	57	東京都渋谷区	営業店舗	建物	17	<p>1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額</p> <p style="text-align: right;">営業原価 56百万円</p> <p>2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">989百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">102</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>宣伝販促費</td><td style="text-align: right;">425</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">147</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> </table>	給料手当賞与	989百万円	賞与引当金繰入額	102	役員賞与引当金繰入額	43	退職給付費用	36	宣伝販促費	425	減価償却費	147	貸倒引当金繰入額	2
給料手当賞与	955百万円																																										
賞与引当金繰入額	124																																										
役員賞与引当金繰入額	36																																										
退職給付費用	56																																										
役員退職慰労引当金繰入額	10																																										
賃借料	411																																										
減価償却費	125																																										
貸倒引当金繰入額	12																																										
場所	用途	種類	金額(百万円)																																								
神奈川県川崎市	賃貸用物件	建物及び土地	57																																								
東京都渋谷区	営業店舗	建物	17																																								
給料手当賞与	989百万円																																										
賞与引当金繰入額	102																																										
役員賞与引当金繰入額	43																																										
退職給付費用	36																																										
宣伝販促費	425																																										
減価償却費	147																																										
貸倒引当金繰入額	2																																										

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	1,875百万円
少数株主に係る包括利益	0
計	1,875百万円

2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	131百万円
計	131百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	48,000			48,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	986	50		1,036

(注) 普通株式の増加50株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年 6月22日 定時株主総会	普通株式	479	10	平成21年 3月31日	平成21年 6月23日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年 6月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	527	11	平成22年 3月31日	平成22年 6月23日

当連結会計年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	48,000			48,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,036	46		1,082

(注) 普通株式の増加46株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年 6月22日 定時株主総会	普通株式	527	11	平成22年 3月31日	平成22年 6月23日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年 6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	959	20	平成23年 3月31日	平成23年 6月28日



(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
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 現金及び預金勘定                    12,148百万円 有価証券勘定                            364 短期貸付金(キャッシュ・ マネジメント・システム) 勘定                                    10,504 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金                                10 取得日から償還日までの期 間が3ヶ月を超える債券等            364 現金及び現金同等物                    22,642百万円	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 現金及び預金勘定                    11,084百万円 有価証券勘定                            10 短期貸付金(キャッシュ・ マネジメント・システム) 勘定                                    9,505 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金                                10 取得日から償還日までの期 間が3ヶ月を超える債券等            10 現金及び現金同等物                    20,579百万円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)				当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																							
リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の所有権移 転外ファイナンス・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				リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の所有権移 転外ファイナンス・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																							
	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)																				
器具備品	456	314	142	器具備品	339	295	43																				
合計	456	314	142	合計	339	295	43																				
<p>なお、取得価額相当額は、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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>98百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>142百万円</td> </tr> </table> <p>なお、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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>131百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>131</td> </tr> </table> <p>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おります。</p>				1年内	98百万円	1年超	44	合計	142百万円	支払リース料	131百万円	減価償却費相当額	131	<p>同左</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>43百万円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>97百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>97</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 同左</p>				1年内	43百万円	1年超		合計	43百万円	支払リース料	97百万円	減価償却費相当額	97
1年内	98百万円																										
1年超	44																										
合計	142百万円																										
支払リース料	131百万円																										
減価償却費相当額	131																										
1年内	43百万円																										
1年超																											
合計	43百万円																										
支払リース料	97百万円																										
減価償却費相当額	97																										
<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 重要性が乏しいため、記載を省略しております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,116百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,123</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,240百万円</td> </tr> </table>				1年内	1,116百万円	1年超	1,123	合計	2,240百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 重要性が乏しいため、記載を省略しております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>622百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,092</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,715百万円</td> </tr> </table>				1年内	622百万円	1年超	2,092	合計	2,715百万円								
1年内	1,116百万円																										
1年超	1,123																										
合計	2,240百万円																										
1年内	622百万円																										
1年超	2,092																										
合計	2,715百万円																										

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、事業を行うために必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び取引先企業との業務等に関連する株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。短期貸付金は、一時的な余資をキャッシュ・マネジメント・システムにて資金運用したものであります。営業債権である立替金は、顧客の信用リスクに晒されております。敷金及び保証金は、賃借している営業店舗等に係るものであり、賃貸人の信用リスクに晒されております。

営業債務である受託預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は、事業を行うために必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長2年であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項」に記載されている「(4)重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、内規に基づく管理に従い、営業債権及び敷金及び保証金について、各事業部門における営業管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、当社の内規に準じて、同様の管理を行っております。

満期保有目的の債券は、安全性の高い国債であるため、信用リスクは僅少であります。

デリバティブ取引の利用にあたっては、リスクを軽減するために、信用度の高い国内の金融機関とのみ取引を行っております。

当期の連結決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に管理しております。

デリバティブ取引については、決裁権限を定めた内規に基づいて財務部が契約を行っております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各事業部門からの報告に基づき財務部が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(5) 信用リスクの集中

当期の連結決算日現在における営業債権のうち29%が特定の大口顧客に対するものであります。

2 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めておりません((注2、5)を参照ください。)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,148	12,148	
(2) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	690	694	4
その他有価証券	989	989	
(3) 短期貸付金	10,504	10,504	
(4) 立替金	3,175	3,175	
(5) 敷金及び保証金	1,978	1,824	154
資産計	29,485	29,336	149
(1) 短期借入金	4,948	4,948	
(2) 受託預り金	10,714	10,714	
(3) 長期借入金	3,600	3,626	26
負債計	19,262	19,289	26
デリバティブ取引			

(注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(3)短期貸付金、(4)立替金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表している価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、(有価証券関係)注記をご参照ください。

(5) 敷金及び保証金

営業店舗等に係る敷金及び保証金の時価については、残存貸借期間ごとに、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用リスクを勘案した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

## 負債

### (1) 短期借入金、並びに(2)受託預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

### (3) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

### デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記を参照ください。なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

### (注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式	295
匿名組合出資金等	1,269
合計	1,565

上記については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローなどを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

### (注3)満期のある金銭債権及び有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	11,988			
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	364	325		
短期貸付金	10,504			
立替金	3,175			
合計	26,033	325		

### (注4)長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金		3,600				
合計		3,600				

(注5)営業店舗等以外に係る敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額1,497百万円)は、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5)敷金及び保証金」には含めておりません。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

## 1 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、事業を行うために必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び取引先企業との業務等に関連する株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。短期貸付金は、一時的な余資をキャッシュ・マネジメント・システムにて資金運用したものであります。営業債権である立替金は、顧客の信用リスクに晒されております。敷金及び保証金は、賃借している営業店舗等に係るものであり、賃貸人の信用リスクに晒されております。

営業債務である未払金及び受託預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は、事業を行うために必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長3年であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項」に記載されている「(4)重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、内規に基づく管理に従い、営業債権及び敷金及び保証金について、各事業部門における営業管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、当社の内規に準じて、同様の管理を行っております。

満期保有目的の債券は、安全性の高い国債であるため、信用リスクは僅少であります。

デリバティブ取引の利用にあたっては、リスクを軽減するために、信用度の高い国内の金融機関とのみ取引を行っております。

当期の連結決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に管理しております。

デリバティブ取引については、決裁権限を定めた内規に基づいて財務部が契約を行っております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各事業部門からの報告に基づき財務部が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(5) 信用リスクの集中

当期の連結決算日現在における営業債権のうち27%が特定の大口顧客に対するものであります。

2 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めておりません((注2、5)を参照ください。)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,084	11,084	
(2) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	652	656	4
その他有価証券	1,036	1,036	
(3) 短期貸付金	9,505	9,505	
(4) 立替金	3,843	3,843	
(5) 敷金及び保証金	2,160	1,969	191
資産計	28,282	28,095	187
(1) 短期借入金	6,546	6,546	
(2) 未払金	3,096	3,096	
(3) 受託預り金	8,701	8,701	
(4) 長期借入金	34	34	0
負債計	18,377	18,377	0
デリバティブ取引			

(注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(3)短期貸付金、(4)立替金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表している価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、(有価証券関係)注記をご参照ください。

(5) 敷金及び保証金

営業店舗等に係る敷金及び保証金の時価については、残存賃借期間ごとに、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用リスクを勘案した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

## 負債

### (1) 短期借入金、並びに(2)未払金、(3)受託預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

### (4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

### デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記をご参照ください。なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

### (注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式	295
匿名組合出資金等	1,367
合計	1,663

上記については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローなどを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

### (注3)金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	10,900			
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	10	642		
短期貸付金	9,505			
立替金	3,843			
合計	24,259	642		

### (注4)長期借入金の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金		16	18			
合計		16	18			

(注5)営業店舗等以外に係る敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額1,199百万円)は、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5)敷金及び保証金」には含めておりません。



(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 満期保有目的の債券

区分	前連結会計年度 (平成22年3月31日)		
	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結決算日における 時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	680	684	4
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	10	10	
合計	690	694	4

2 その他有価証券

区分	前連結会計年度 (平成22年3月31日)		
	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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 株式	793	218	575
小計	793	218	575
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	195	227	31
小計	195	227	31
合計	989	445	543

(注) その他有価証券で時価のある株式の減損処理にあたっては、連結会計年度末における時価が取得原価に比べ、50%以上下落した場合には減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性などを考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

1 満期保有目的の債券

区分	当連結会計年度 (平成23年 3月31日)		
	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結決算日における 時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	347	351	4
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	305	305	0
合計	652	656	4

2 その他有価証券

区分	当連結会計年度 (平成23年 3月31日)		
	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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 株式	844	207	637
小計	844	207	637
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	191	248	57
小計	191	248	57
合計	1,036	456	579

(注) その他有価証券で時価のある株式の減損処理にあたっては、連結会計年度末における時価が取得原価に比べ、50%以上下落した場合には減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性などを考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	2,100	2,100	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	2,100		(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																																																								
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。この他、当社では、勤続満20年以上の定年退職者に対して適格退職年金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。 なお、当社は、平成22年 7月 1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行する予定でありませ</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">5,425百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,608</td> </tr> <tr> <td>ハ 小計(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">3,817百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">176</td> </tr> <tr> <td>ホ 小計(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">3,640百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">554</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">4,195百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 連結子会社においては、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">542百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">113</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">39</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">307</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">924百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ 勤務費用」に計上しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.3%</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">3.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理年数 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)</td> <td style="text-align: right;">3年</td> </tr> </table>	イ 退職給付債務	5,425百万円	ロ 年金資産	1,608	ハ 小計(イ+ロ)	3,817百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	176	ホ 小計(ハ+ニ)	3,640百万円	ヘ 前払年金費用	554	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	4,195百万円	イ 勤務費用	542百万円	ロ 利息費用	113	ハ 期待運用収益	39	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	307	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	924百万円	イ 退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)		ロ 割引率	2.3%	ハ 期待運用収益率	3.0%	ニ 数理計算上の差異の費用処理年数 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)	3年	<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。 なお、当社は、平成22年 7月 1日に退職一時金制度の一部及び適格退職年金制度について確定拠出年金制度へ移行しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">2,340百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>ハ 退職給付引当金(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">2,343百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 1 連結子会社においては、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。 2 確定拠出年金制度への一部移行に伴う影響額は次のとおりであります。 退職給付債務の減少 3,196百万円 年金資産の減少 1,607 未認識数理計算上の差異 116 前払年金費用の減少 500 退職給付引当金の減少 1,973百万円 また、確定拠出年金制度への資産移換額は2,398百万円であり、4年間で移換する予定であります。なお、当連結会計年度末時点の未移換額618百万円は、固定負債の「その他」に計上しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">328百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">64</td> </tr> <tr> <td>ハ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">91</td> </tr> <tr> <td>ニ 小計(イ+ロ+ハ)</td> <td style="text-align: right;">484百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 確定拠出年金への掛金支払額</td> <td style="text-align: right;">181</td> </tr> <tr> <td>ヘ 合計(ニ+ホ)</td> <td style="text-align: right;">665百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法 ポイント基準</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.3%</td> </tr> <tr> <td>ハ 数理計算上の差異の費用処理年数 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)</td> <td style="text-align: right;">3年</td> </tr> </table>	イ 退職給付債務	2,340百万円	ロ 未認識数理計算上の差異	3	ハ 退職給付引当金(イ+ロ)	2,343百万円	イ 勤務費用	328百万円	ロ 利息費用	64	ハ 数理計算上の差異の費用処理額	91	ニ 小計(イ+ロ+ハ)	484百万円	ホ 確定拠出年金への掛金支払額	181	ヘ 合計(ニ+ホ)	665百万円	イ 退職給付見込額の期間配分方法 ポイント基準		ロ 割引率	2.3%	ハ 数理計算上の差異の費用処理年数 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)	3年
イ 退職給付債務	5,425百万円																																																								
ロ 年金資産	1,608																																																								
ハ 小計(イ+ロ)	3,817百万円																																																								
ニ 未認識数理計算上の差異	176																																																								
ホ 小計(ハ+ニ)	3,640百万円																																																								
ヘ 前払年金費用	554																																																								
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	4,195百万円																																																								
イ 勤務費用	542百万円																																																								
ロ 利息費用	113																																																								
ハ 期待運用収益	39																																																								
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	307																																																								
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	924百万円																																																								
イ 退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)																																																									
ロ 割引率	2.3%																																																								
ハ 期待運用収益率	3.0%																																																								
ニ 数理計算上の差異の費用処理年数 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)	3年																																																								
イ 退職給付債務	2,340百万円																																																								
ロ 未認識数理計算上の差異	3																																																								
ハ 退職給付引当金(イ+ロ)	2,343百万円																																																								
イ 勤務費用	328百万円																																																								
ロ 利息費用	64																																																								
ハ 数理計算上の差異の費用処理額	91																																																								
ニ 小計(イ+ロ+ハ)	484百万円																																																								
ホ 確定拠出年金への掛金支払額	181																																																								
ヘ 合計(ニ+ホ)	665百万円																																																								
イ 退職給付見込額の期間配分方法 ポイント基準																																																									
ロ 割引率	2.3%																																																								
ハ 数理計算上の差異の費用処理年数 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)	3年																																																								

[次へ](#)

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																																																																								
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受幹旋手数料</td><td style="text-align: right;">454百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">57</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">69</td></tr> <tr><td>未払社会保険料</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">640</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">154</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,703</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">116</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">77</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">184</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,511百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">256</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,255百万円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前払年金費用</td><td style="text-align: right;">225百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">220</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">445百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,809百万円</td></tr> </table>	前受幹旋手数料	454百万円	貸倒引当金	57	販売用不動産評価損	69	未払社会保険料	52	賞与引当金	640	未払事業税	154	退職給付引当金	1,703	未実現利益	116	繰越欠損金	77	その他	184	繰延税金資産小計	3,511百万円	評価性引当額	256	繰延税金資産合計	3,255百万円	前払年金費用	225百万円	その他有価証券評価差額金	220	繰延税金負債合計	445百万円	繰延税金資産の純額	2,809百万円	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受幹旋手数料</td><td style="text-align: right;">446百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">68</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">66</td></tr> <tr><td>未払社会保険料</td><td style="text-align: right;">51</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">625</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">106</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">951</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">113</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">69</td></tr> <tr><td>未払確定拠出年金掛金</td><td style="text-align: right;">251</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">191</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">151</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,093百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">378</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,715百万円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>資産除去債務に対応する有形固定資産</td><td style="text-align: right;">100百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">235</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">336百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,379百万円</td></tr> </table>	前受幹旋手数料	446百万円	貸倒引当金	68	販売用不動産評価損	66	未払社会保険料	51	賞与引当金	625	未払事業税	106	退職給付引当金	951	未実現利益	113	繰越欠損金	69	未払確定拠出年金掛金	251	資産除去債務	191	その他	151	繰延税金資産小計	3,093百万円	評価性引当額	378	繰延税金資産合計	2,715百万円	資産除去債務に対応する有形固定資産	100百万円	その他有価証券評価差額金	235	繰延税金負債合計	336百万円	繰延税金資産の純額	2,379百万円
前受幹旋手数料	454百万円																																																																								
貸倒引当金	57																																																																								
販売用不動産評価損	69																																																																								
未払社会保険料	52																																																																								
賞与引当金	640																																																																								
未払事業税	154																																																																								
退職給付引当金	1,703																																																																								
未実現利益	116																																																																								
繰越欠損金	77																																																																								
その他	184																																																																								
繰延税金資産小計	3,511百万円																																																																								
評価性引当額	256																																																																								
繰延税金資産合計	3,255百万円																																																																								
前払年金費用	225百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	220																																																																								
繰延税金負債合計	445百万円																																																																								
繰延税金資産の純額	2,809百万円																																																																								
前受幹旋手数料	446百万円																																																																								
貸倒引当金	68																																																																								
販売用不動産評価損	66																																																																								
未払社会保険料	51																																																																								
賞与引当金	625																																																																								
未払事業税	106																																																																								
退職給付引当金	951																																																																								
未実現利益	113																																																																								
繰越欠損金	69																																																																								
未払確定拠出年金掛金	251																																																																								
資産除去債務	191																																																																								
その他	151																																																																								
繰延税金資産小計	3,093百万円																																																																								
評価性引当額	378																																																																								
繰延税金資産合計	2,715百万円																																																																								
資産除去債務に対応する有形固定資産	100百万円																																																																								
その他有価証券評価差額金	235																																																																								
繰延税金負債合計	336百万円																																																																								
繰延税金資産の純額	2,379百万円																																																																								
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">3.2</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.7</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">4.4</td></tr> <tr><td>情報基盤強化税制</td><td style="text-align: right;">3.9</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">46.2%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	3.2	住民税均等割	1.7	役員賞与引当金	0.5	評価性引当額	4.4	情報基盤強化税制	3.9	その他	0.3	税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.2%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.8</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.9</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">2.1</td></tr> <tr><td>連結子会社株式評価損の認容</td><td style="text-align: right;">0.7</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.7</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">44.4%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8	住民税均等割	0.9	役員賞与引当金	0.3	評価性引当額	2.1	連結子会社株式評価損の認容	0.7	その他	0.7	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.4%																																				
法定実効税率	40.6%																																																																								
(調整)																																																																									
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.2																																																																								
住民税均等割	1.7																																																																								
役員賞与引当金	0.5																																																																								
評価性引当額	4.4																																																																								
情報基盤強化税制	3.9																																																																								
その他	0.3																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.2%																																																																								
法定実効税率	40.6%																																																																								
(調整)																																																																									
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8																																																																								
住民税均等割	0.9																																																																								
役員賞与引当金	0.3																																																																								
評価性引当額	2.1																																																																								
連結子会社株式評価損の認容	0.7																																																																								
その他	0.7																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.4%																																																																								

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末(平成23年3月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

営業店舗等の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

営業店舗等の使用見込期間は、普通賃貸借契約については取得から20年、定期賃貸借契約については当該契約の期間に応じて3年～15年と見積り、割引率は2.0%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)	366百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	119
時の経過による調整額	7
資産除去債務履行による減少額	22
期末残高	470百万円

(注) 当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用ビル・マンション(土地・借地権を含む)を所有しております。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
8,570	165	8,404	8,336

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 2 主な変動  
増加は、賃貸用のオフィスビルの取得 309百万円  
減少は、賃貸用のオフィスビルの売却 298百万円
- 3 時価の算定方法  
主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産に関する平成22年3月期における損益は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	賃貸収益	賃貸費用	差額	その他 (売却損益等)
賃貸等不動産	739	380	359	57

- (注) 1 賃貸収益に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれておりません。
- 2 その他は、減損損失であり「特別損失」に計上されております。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用ビル・マンション(土地・借地権を含む)を所有しております。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
8,404	146	8,258	8,537

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
 2 主な変動  
 減少は、賃貸用の住戸の売却 38百万円  
 3 時価の算定方法  
 主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産に関する平成23年3月期における損益は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	賃貸収益	賃貸費用	差額	その他 (売却損益等)
賃貸等不動産	821	433	387	

- (注) 賃貸収益に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。



(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	仲介 (百万円)	販売受託 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	27,768	3,701	10,672	9,851	193	52,187		52,187
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	32	48	21		3	105	(105)	
計	27,800	3,749	10,694	9,851	197	52,292	(105)	52,187
営業費用	24,365	3,514	9,158	8,416	206	45,660	3,277	48,937
営業利益 又は営業損失( )	3,434	235	1,535	1,434	8	6,631	(3,382)	3,249
資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出								
資産	7,403	2,697	11,491	7,535	1,281	30,409	28,836	59,246
減価償却費	695	57	215	4	0	973	123	1,096
減損損失	17		57			75		75
資本的支出	298	386	331			1,016	60	1,077

(注) 1 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業区分の主な内容

仲介：不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務

販売受託：不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務

賃貸：不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務

不動産販売：買取物件再販売業務、その他不動産の販売等

その他：SPC投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

3 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3,379百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等に係る費用であります。

4 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28,836百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金、短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、記載しておりません。

【海外営業収益】

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

## 【セグメント情報】

(追加情報)

当連結会計年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

### 1 報告セグメントの概要

#### (1) 報告セグメントの決定方法

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、不動産の仲介、販売受託、賃貸、不動産販売を主な事業とし、さらに各事業に関連した附帯サービス等の事業活動を展開しており、報告セグメントについては、「仲介」、「販売受託」、「賃貸」、「不動産販売」としております。

#### (2) 各報告セグメントに属するサービスの種類

「仲介」は、不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務をしております。

「販売受託」は、不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務をしております。

「賃貸」は、不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務をしております。

「不動産販売」は、買取物件再販売業務、その他不動産の販売等に関する業務をしております。

### 2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益又は損失( )は、営業損益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

### 3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

従来までのセグメント情報の取扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)等に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	仲介	販売 受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	31,283	4,498	11,363	8,462	55,607	171	55,779		55,779
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	40	57	7		105	2	108	108	
計	31,323	4,556	11,370	8,462	55,713	174	55,887	108	55,779
セグメント利益 又は損失( )	5,064	1,153	1,766	961	8,946	5	8,940	3,765	5,175
セグメント資産	7,604	3,173	11,886	8,166	30,830	1,375	32,205	25,223	57,429
その他の項目									
減価償却費	720	84	219	2	1,027	0	1,027	146	1,173
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	894	330	55		1,280		1,280	191	1,471

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不

動産鑑定業務等を含んでおります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失( )の調整額 3,765百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用 3,773百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額25,223百万円には、全社資産25,099百万円が含まれており、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金、短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額191百万円については、全社システム等への設備投資であります。

3 セグメント利益又は損失( )は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

#### 【関連情報】

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

##### 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

##### 2 地域ごとの情報

###### (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

###### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

##### 3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

#### 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

#### 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

#### 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	東急不動産(株)	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 50.3 間接 2.5	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等	住宅等の販売 受託等	1,473	売掛金	1
									立替金	689
									前受金	405
									受託預り金	2,094
その他の 関係 会社	東京急行電鉄 (株)	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事 業等	(被所有) 直接 5.0	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等	住宅等の販売 受託等	1,012	短期貸付金	10,000
									受取利息	13

- (注) 1 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。  
2 東急不動産(株)の被間接所有の内訳は、同社の子会社である(株)東急コミュニティー1.3%、(株)東急ハンズ1.3%であります。  
3 東急不動産(株)に対する「資金の貸付」に係る取引金額は、キャッシュ・マネジメント・システムによるものであり、短期貸付金の期中平均残高であります。なお、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。  
4 取引条件ないし取引条件の決定方針等  
住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東急不動産(株) (東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	東急不動産(株)	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 50.4 間接 2.5	同社が分譲する 住宅等の販売 受託等	住宅等の販売 受託等	1,962	売掛金	10
									立替金	672
									前受金	266
									受託預り金	1,705
							役員の兼任	資金の貸付	7,896	短期貸付金
	受取利息	10								
その他の 関係 会社	東京急行電鉄 (株)	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事 業等	(被所有) 直接 5.0	同社が分譲する 住宅等の販売 受託等	住宅等の販売 受託等	1,426	売掛金	1
									立替金	409
									前受金	47
									受託預り金	3,084
	役員の兼任									

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	大坂 好明			当社監査役	(被所有) 直接 0.0	不動産の販売	不動産の販売	25		

- (注) 1 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。  
 2 東急不動産(株)の被間接所有の内訳は、同社の子会社である(株)東急コミュニティー1.3%、(株)東急ハンズ1.3%であります。  
 3 東急不動産(株)に対する「資金の貸付」に係る取引金額は、キャッシュ・マネジメント・システムによるものであり、短期貸付金の期中平均残高であります。なお、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。  
 4 取引条件ないし取引条件の決定方針等  
 (1)住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。  
 (2)不動産の販売については、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東急不動産(株)(東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	473.68円	1株当たり純資産額	529.46円
1株当たり当期純利益	36.35円	1株当たり当期純利益	66.33円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載していません。

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	22,738	25,413
普通株式に係る純資産額(百万円)	22,736	25,413
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	2	
普通株式の発行済株式数(千株)	48,000	48,000
普通株式の自己株式数(千株)	1	1
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	47,998	47,998

(2) 1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	1,744	3,183
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,744	3,183
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,998	47,998

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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	4,930	2,930	0.94	
1年以内に返済予定の長期借入金	18	3,616	1.94	
1年以内に返済予定のリース債務	4	27		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	3,600	34	1.50	平成26年2月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	11	61		平成24年4月から 平成29年2月
その他有利子負債				
合計	8,563	6,668		

- (注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。  
3 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	16	18		
リース債務	27	25	7	0

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規程する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。



(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る営業収益等

	第1四半期 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	第2四半期 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)	第3四半期 (自平成22年10月1日 至平成22年12月31日)	第4四半期 (自平成23年1月1日 至平成23年3月31日)
営業収益 (百万円)	11,016	15,506	12,274	16,982
税金等調整前四 半期純利益又は 税金等調整前四 半期純損失( ) (百万円)	22	3,589	153	2,263
四半期純利益又 は四半期純損失 ( ) (百万円)	6	1,942	92	1,340
1株当たり四半 期純利益又は1 株当たり四半期 純損失( ) (円)	0.14	40.47	1.93	27.92

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,174	10,016
売掛金	322	238
有価証券	2 334	2 10
販売用不動産	5,439	7,070
仕掛販売用不動産	1,434	476
前渡金	43	5
前払費用	396	382
繰延税金資産	1,342	1,228
短期貸付金	1 10,000	1 9,000
立替金	1 3,198	1 3,842
その他	98	78
貸倒引当金	33	26
流動資産合計	33,751	32,322
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,577	5,853
減価償却累計額	2,962	3,059
建物(純額)	2,614	2,793
構築物	131	135
減価償却累計額	81	86
構築物(純額)	50	48
機械及び装置	22	22
減価償却累計額	17	18
機械及び装置(純額)	5	4
器具備品	838	892
減価償却累計額	671	691
器具備品(純額)	167	200
土地	1,556	1,518
リース資産	16	104
減価償却累計額	1	20
リース資産(純額)	14	84
建設仮勘定	0	72
有形固定資産合計	4,411	4,723
無形固定資産		
借地権	988	988
ソフトウェア	2,054	1,951
電話加入権	148	56
無形固定資産合計	3,191	2,996

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2 2,293	2 2,773
関係会社株式	982	889
その他の関係会社有価証券	303	197
従業員に対する長期貸付金	7	5
関係会社長期貸付金	5,924	5,679
破産更生債権等	113	169
長期前払費用	599	43
繰延税金資産	1,292	1,003
敷金及び保証金	3,349	1 3,204
保険積立金	501	506
その他	680	1 656
貸倒引当金	121	152
投資その他の資産合計	15,925	14,975
固定資産合計	23,527	22,695
資産合計	57,278	55,018

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	38	43
短期借入金	4,930	2,930
1年内返済予定の長期借入金	18	3,616
リース債務	4	27
未払金	2,051	3,084
未払費用	570	581
未払法人税等	1,798	1,280
未払消費税等	350	276
前受金	1 2,254	1,566
受託預り金	1 10,714	1 8,701
預り金	2,309	2,524
賞与引当金	1,527	1,475
役員賞与引当金	36	43
資産除去債務	-	3
その他	46	48
流動負債合計	26,650	26,203
固定負債		
長期借入金	3,600	34
リース債務	11	61
退職給付引当金	4,154	2,292
資産除去債務	-	454
長期預り敷金保証金	577	577
長期未払金	-	780
その他	172	3
固定負債合計	8,515	4,204
負債合計	35,166	30,407

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金	944	944
資本剰余金合計	944	944
利益剰余金		
利益準備金	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	17,000
繰越利益剰余金	4,303	4,781
利益剰余金合計	19,449	21,926
自己株式	0	1
株主資本合計	21,788	24,266
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	322	344
評価・換算差額等合計	322	344
純資産合計	22,111	24,610
負債純資産合計	57,278	55,018

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業収益		
仲介業収益	26,990	30,076
販売受託業収益	3,590	4,374
賃貸業収益	6,856	7,253
不動産販売業収益	9,805	8,462
その他の事業収益	172	154
営業収益合計	47,414	50,321
営業原価		
仲介業原価	23,548	25,025
販売受託業原価	3,378	3,241
賃貸業原価	5,464	5,743
不動産販売業原価	1 8,077	1 7,260
その他の事業原価	206	177
営業原価合計	40,674	41,448
営業総利益	6,740	8,872
販売費及び一般管理費	3 3,711	3 4,030
営業利益	3,028	4,842
営業外収益		
受取利息	2 132	2 112
有価証券利息	7	17
受取配当金	89	33
受取保険金	-	72
保険配当金	25	25
その他	84	82
営業外収益合計	339	343
営業外費用		
支払利息	130	112
貸倒引当金繰入額	-	22
その他	22	28
営業外費用合計	153	163
経常利益	3,215	5,022

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
<b>特別利益</b>		
退職給付制度改定益	-	682
<b>特別利益合計</b>	-	682
<b>特別損失</b>		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	202
関係会社株式評価損	4 205	4 62
減損損失	5 75	-
<b>特別損失合計</b>	280	264
<b>税引前当期純利益</b>	2,935	5,440
法人税、住民税及び事業税	1,757	2,046
法人税等調整額	323	388
<b>法人税等合計</b>	1,434	2,434
<b>当期純利益</b>	1,500	3,005

【仲介業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)			当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			12,880	54.7		12,952	51.8
諸経費							
宣伝販促費		3,207			4,038		
賃借料		3,072			2,908		
その他		4,388	10,668	45.3	5,125	12,072	48.2
合計			23,548	100.0		25,025	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
旅費交通費	765百万円	旅費交通費	754百万円
諸手数料	696	諸手数料	746
減価償却費	691	減価償却費	707

【販売受託業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)			当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			1,584	46.9		1,518	46.9
諸経費							
販売手数料		81			59		
宣伝販促費		389			445		
外注費		779			639		
賃借料		283			268		
その他		259	1,793	53.1	310	1,722	53.1
合計			3,378	100.0		3,241	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
旅費交通費	79百万円	減価償却費	83百万円
減価償却費	57	旅費交通費	75



【賃貸業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)			当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			1,069	19.6		1,110	19.3
諸経費							
賃借料		2,731			2,963		
外注費		901			875		
宣伝販促費		240			218		
減価償却費		113			119		
その他		408	4,394	80.4	457	4,633	80.7
合計			5,464	100.0		5,743	100.0

【不動産販売業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)			当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
直接原価			7,596	94.0		6,878	94.7
人件費			248	3.1		204	2.8
諸経費			232	2.9		177	2.5
合計			8,077	100.0		7,260	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【その他の事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)			当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			21	10.3		18	10.6
諸経費							
宣伝販促費		5			6		
賃借料		5			3		
その他		173	184	89.7	148	159	89.4
合計			206	100.0		177	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	145	145
当期末残高	145	145
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	15,000	15,000
<b>当期変動額</b>		
別途積立金の積立	-	2,000
<b>当期変動額合計</b>	-	2,000
当期末残高	15,000	17,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	3,283	4,303
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	479	527
別途積立金の積立	-	2,000
<b>当期純利益</b>	1,500	3,005
<b>当期変動額合計</b>	1,020	477
当期末残高	4,303	4,781
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	18,428	19,449
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	479	527
別途積立金の積立	-	-
<b>当期純利益</b>	1,500	3,005
<b>当期変動額合計</b>	1,020	2,477
当期末残高	19,449	21,926

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<b>自己株式</b>		
前期末残高	0	0
当期変動額		
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	0	1
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	20,768	21,788
当期変動額		
剰余金の配当	479	527
当期純利益	1,500	3,005
自己株式の取得	0	0
当期変動額合計	1,020	2,477
当期末残高	21,788	24,266
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	191	322
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	131	21
当期末残高	322	344
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	191	322
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	131	21
当期末残高	322	344
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	20,959	22,111
当期変動額		
剰余金の配当	479	527
当期純利益	1,500	3,005
自己株式の取得	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	1,151	2,499
当期末残高	22,111	24,610

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的の債券 ……償却原価法(定額法) (2) 子会社株式 ……移動平均法による原価法 (3) その他有価証券及び関連会社有価証券 時価のあるもの ……決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの ……移動平均法による原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。	(1) 満期保有目的の債券 ……同左 (2) 子会社株式 ……同左 (3) その他有価証券及び関連会社有価証券 時価のあるもの ……同左 時価のないもの ……同左
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ ……時価法	デリバティブ ……同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産及び仕掛販売用不動産 ……個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)	販売用不動産及び仕掛販売用不動産 ……同左

項目	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く)定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く)定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) リース資産                      所有権移転外ファイナンス・リースに係るリース資産                      リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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おります。</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く)同左</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く)同左</p> <p>(3) リース資産同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
5 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、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おります。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。</p> <p>(追加情報) 当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用する予定であります。 なお、本制度変更に伴う翌事業年度の損益に与える影響額については、適格退職年金制度にかかる年金資産の時価の確定等に基づき算定する予定であります。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。</p> <p>(追加情報) 当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用しております。 本移行により、退職給付制度改定益として682百万円を計上しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
6 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 当社では、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
7 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 税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した事業年度の期間費用としております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準等)</p> <p>当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当事業年度の営業利益、経常利益はそれぞれ18百万円減少し、税引前当期純利益は221百万円減少しております。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度において、独立科目で区分掲記していた「支払手数料」(当事業年度 3百万円)は、営業外費用総額の100分の10以下であるため、営業外費用の「その他」に含めております。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において固定負債の「その他」に含めて表示してありました「長期未払金」(前事業年度161百万円)は、負債純資産合計の100分の1超となったため、当事業年度においては区分掲記しております。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度において営業外収益の「その他」に含めて表示してありました「受取保険金」(前事業年度15百万円)は、営業外収益合計の100分の10超となったため、当事業年度においては区分掲記しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年 3月31日)	当事業年度 (平成23年 3月31日)																																										
<p>1 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">10,000百万円</td> </tr> <tr> <td>立替金</td> <td style="text-align: right;">1,036</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">759</td> </tr> <tr> <td>受託預り金</td> <td style="text-align: right;">6,928</td> </tr> </table> <p>2 担保資産 (1) 有価証券 309百万円 投資有価証券 306 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>3 保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">被保証者</th> <th style="width: 20%;">保証金額 (百万円)</th> <th style="width: 50%;">保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>つなぎ住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">104</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">127</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	短期貸付金	10,000百万円	立替金	1,036	前受金	759	受託預り金	6,928	被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容	住宅ローン利用顧客	23	住宅ローンの保証	つなぎ住宅ローン利用顧客	104	つなぎ住宅ローンの保証	合計	127		<p>1 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">9,000百万円</td> </tr> <tr> <td>立替金</td> <td style="text-align: right;">1,083</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">612</td> </tr> <tr> <td>受託預り金</td> <td style="text-align: right;">4,789</td> </tr> <tr> <td>投資その他</td> <td style="text-align: right;">502</td> </tr> </table> <p>2 担保資産 (1) 有価証券 10百万円 投資有価証券 599 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>3 保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">被保証者</th> <th style="width: 20%;">保証金額 (百万円)</th> <th style="width: 50%;">保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">72</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>つなぎ住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">56</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">128</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	短期貸付金	9,000百万円	立替金	1,083	敷金及び保証金	612	受託預り金	4,789	投資その他	502	被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容	住宅ローン利用顧客	72	住宅ローンの保証	つなぎ住宅ローン利用顧客	56	つなぎ住宅ローンの保証	合計	128	
短期貸付金	10,000百万円																																										
立替金	1,036																																										
前受金	759																																										
受託預り金	6,928																																										
被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容																																									
住宅ローン利用顧客	23	住宅ローンの保証																																									
つなぎ住宅ローン利用顧客	104	つなぎ住宅ローンの保証																																									
合計	127																																										
短期貸付金	9,000百万円																																										
立替金	1,083																																										
敷金及び保証金	612																																										
受託預り金	4,789																																										
投資その他	502																																										
被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容																																									
住宅ローン利用顧客	72	住宅ローンの保証																																									
つなぎ住宅ローン利用顧客	56	つなぎ住宅ローンの保証																																									
合計	128																																										



(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																																																		
<p>1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額                  不動産販売業原価 59百万円</p>	<p>1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額                  不動産販売業原価 56百万円</p>																																																		
<p>2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。                  受取利息 129百万円</p>	<p>2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。                  受取利息 110百万円</p>																																																		
<p>3 販売費に属する費用のおおよその割合は9%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は91%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">229百万円</td></tr> <tr><td>給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">970</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">110</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">56</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">10</td></tr> <tr><td>厚生福利費</td><td style="text-align: right;">350</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">411</td></tr> <tr><td>諸手数料</td><td style="text-align: right;">235</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">316</td></tr> <tr><td>諸税</td><td style="text-align: right;">201</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">125</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">12</td></tr> </table>	役員報酬	229百万円	給料手当賞与	970	賞与引当金繰入額	110	役員賞与引当金繰入額	36	退職給付費用	56	役員退職慰労引当金繰入額	10	厚生福利費	350	賃借料	411	諸手数料	235	外注費	316	諸税	201	減価償却費	125	貸倒引当金繰入額	12	<p>3 販売費に属する費用のおおよその割合は6%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は94%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">232百万円</td></tr> <tr><td>給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">989</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">102</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>厚生福利費</td><td style="text-align: right;">344</td></tr> <tr><td>宣伝販促費</td><td style="text-align: right;">438</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">379</td></tr> <tr><td>諸手数料</td><td style="text-align: right;">309</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">316</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">147</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> </table>	役員報酬	232百万円	給料手当賞与	989	賞与引当金繰入額	102	役員賞与引当金繰入額	43	退職給付費用	36	厚生福利費	344	宣伝販促費	438	賃借料	379	諸手数料	309	外注費	316	減価償却費	147	貸倒引当金繰入額	2
役員報酬	229百万円																																																		
給料手当賞与	970																																																		
賞与引当金繰入額	110																																																		
役員賞与引当金繰入額	36																																																		
退職給付費用	56																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	10																																																		
厚生福利費	350																																																		
賃借料	411																																																		
諸手数料	235																																																		
外注費	316																																																		
諸税	201																																																		
減価償却費	125																																																		
貸倒引当金繰入額	12																																																		
役員報酬	232百万円																																																		
給料手当賞与	989																																																		
賞与引当金繰入額	102																																																		
役員賞与引当金繰入額	43																																																		
退職給付費用	36																																																		
厚生福利費	344																																																		
宣伝販促費	438																																																		
賃借料	379																																																		
諸手数料	309																																																		
外注費	316																																																		
減価償却費	147																																																		
貸倒引当金繰入額	2																																																		
<p>4 関係会社株式評価損                  リパブル・ピーエイ(株)の株式評価損であります。</p>	<p>4 関係会社株式評価損                  ティ・エル(株)及び東急リパブル九州(株)の株式評価損                  であります。</p>																																																		

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)		当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	
5 減損損失 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ております。			
場所	用途	種類	金額(百万円)
神奈川県川崎市	賃貸用物件	建物及び土地	57
東京都渋谷区	営業店舗	建物	17
<p>当社は、原則として賃貸用資産・営業店舗については物件・店舗ごと、それ以外の共用資産等については事業部門等の単位でグルーピングしております。</p> <p>賃貸用物件の売却契約締結及び営業店舗の統廃合に伴い、事業の用に供されなくなることが見込まれる上記の資産について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（75百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、回収可能価額については、賃貸用物件は売買契約価額、営業店舗は売却等が困難なため零円で評価しております。</p>			

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	986	50		1,036

(注) 普通株式の増加50株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

当事業年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,036	46		1,082

(注) 普通株式の増加46株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)				当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																							
リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の所有権移 転外ファイナンス・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				リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の所有権移 転外ファイナンス・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																							
	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)																				
器具備品	451	308	142	器具備品	339	295	43																				
合計	451	308	142	合計	339	295	43																				
<p>なお、取得価額相当額は、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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>98百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>142百万円</td> </tr> </table> <p>なお、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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>130百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>130</td> </tr> </table> <p>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おります。</p>				1年内	98百万円	1年超	44	合計	142百万円	支払リース料	130百万円	減価償却費相当額	130	<p>同左</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>43百万円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>97百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>97</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 同左</p>				1年内	43百万円	1年超		合計	43百万円	支払リース料	97百万円	減価償却費相当額	97
1年内	98百万円																										
1年超	44																										
合計	142百万円																										
支払リース料	130百万円																										
減価償却費相当額	130																										
1年内	43百万円																										
1年超																											
合計	43百万円																										
支払リース料	97百万円																										
減価償却費相当額	97																										
<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 重要性が乏しいため、記載を省略しております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>957百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>709</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,667百万円</td> </tr> </table>				1年内	957百万円	1年超	709	合計	1,667百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>505百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,801</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,307百万円</td> </tr> </table>				1年内	505百万円	1年超	1,801	合計	2,307百万円								
1年内	957百万円																										
1年超	709																										
合計	1,667百万円																										
1年内	505百万円																										
1年超	1,801																										
合計	2,307百万円																										

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

子会社株式及び関連会社有価証券(貸借対照表計上額 子会社株式786百万円、関連会社有価証券303百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

子会社株式及び関連会社有価証券(貸借対照表計上額 子会社株式717百万円、関連会社有価証券197百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																																																																				
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受幹旋手数料</td><td style="text-align: right;">444百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">61</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">620</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">69</td></tr> <tr><td>未払社会保険料</td><td style="text-align: right;">50</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,686</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">152</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">174</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">161</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">3,422百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">341</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">3,080百万円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前払年金費用</td><td style="text-align: right;">225</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">220</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">445百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">2,635百万円</td></tr> </table>	前受幹旋手数料	444百万円	貸倒引当金	61	賞与引当金	620	販売用不動産評価損	69	未払社会保険料	50	退職給付引当金	1,686	未払事業税	152	関係会社株式評価損	174	その他	161	繰延税金資産小計	3,422百万円	評価性引当額	341	繰延税金資産合計	3,080百万円	前払年金費用	225	その他有価証券評価差額金	220	繰延税金負債合計	445百万円	繰延税金資産の純額	2,635百万円	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受幹旋手数料</td><td style="text-align: right;">440百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">70</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">598</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">66</td></tr> <tr><td>未払社会保険料</td><td style="text-align: right;">49</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">930</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">101</td></tr> <tr><td>未払確定拠出年金掛金</td><td style="text-align: right;">251</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">185</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損</td><td style="text-align: right;">158</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">139</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,992百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">429</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">2,563百万円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>資産除去債務に対応する有形固定資産</td><td style="text-align: right;">96</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">235</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">331百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">2,231百万円</td></tr> </table>	前受幹旋手数料	440百万円	貸倒引当金	70	賞与引当金	598	販売用不動産評価損	66	未払社会保険料	49	退職給付引当金	930	未払事業税	101	未払確定拠出年金掛金	251	資産除去債務	185	関係会社株式評価損	158	その他	139	繰延税金資産小計	2,992百万円	評価性引当額	429	繰延税金資産合計	2,563百万円	資産除去債務に対応する有形固定資産	96	その他有価証券評価差額金	235	繰延税金負債合計	331百万円	繰延税金資産の純額	2,231百万円
前受幹旋手数料	444百万円																																																																				
貸倒引当金	61																																																																				
賞与引当金	620																																																																				
販売用不動産評価損	69																																																																				
未払社会保険料	50																																																																				
退職給付引当金	1,686																																																																				
未払事業税	152																																																																				
関係会社株式評価損	174																																																																				
その他	161																																																																				
繰延税金資産小計	3,422百万円																																																																				
評価性引当額	341																																																																				
繰延税金資産合計	3,080百万円																																																																				
前払年金費用	225																																																																				
その他有価証券評価差額金	220																																																																				
繰延税金負債合計	445百万円																																																																				
繰延税金資産の純額	2,635百万円																																																																				
前受幹旋手数料	440百万円																																																																				
貸倒引当金	70																																																																				
賞与引当金	598																																																																				
販売用不動産評価損	66																																																																				
未払社会保険料	49																																																																				
退職給付引当金	930																																																																				
未払事業税	101																																																																				
未払確定拠出年金掛金	251																																																																				
資産除去債務	185																																																																				
関係会社株式評価損	158																																																																				
その他	139																																																																				
繰延税金資産小計	2,992百万円																																																																				
評価性引当額	429																																																																				
繰延税金資産合計	2,563百万円																																																																				
資産除去債務に対応する有形固定資産	96																																																																				
その他有価証券評価差額金	235																																																																				
繰延税金負債合計	331百万円																																																																				
繰延税金資産の純額	2,231百万円																																																																				
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> </table> <p>(調整)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">3.5</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">1.8</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">6.8</td></tr> <tr><td>情報基盤強化税制</td><td style="text-align: right;">4.3</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.0</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">48.9%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	交際費等永久に損金に算入されない項目	3.5	住民税均等割	1.8	役員賞与引当金	0.5	評価性引当額	6.8	情報基盤強化税制	4.3	その他	0.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.9%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> </table> <p>(調整)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.8</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.9</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1.6</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">44.8%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8	住民税均等割	0.9	役員賞与引当金	0.3	評価性引当額	1.6	その他	0.5	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.8%																																						
法定実効税率	40.6%																																																																				
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.5																																																																				
住民税均等割	1.8																																																																				
役員賞与引当金	0.5																																																																				
評価性引当額	6.8																																																																				
情報基盤強化税制	4.3																																																																				
その他	0.0																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.9%																																																																				
法定実効税率	40.6%																																																																				
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8																																																																				
住民税均等割	0.9																																																																				
役員賞与引当金	0.3																																																																				
評価性引当額	1.6																																																																				
その他	0.5																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.8%																																																																				

(資産除去債務関係)

当事業年度末(平成23年3月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

営業店舗等の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

営業店舗等の使用見込期間は、普通賃貸借契約については取得から20年、定期賃貸借契約については当該契約の期間に応じて3年～15年と見積り、割引率は2.0%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)		352百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	119	
時の経過による調整額	6	
資産除去債務履行による減少額	20	
期末残高		458百万円

(注) 当事業年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	460.67円	1株当たり純資産額	512.73円
1株当たり当期純利益	31.27円	1株当たり当期純利益	62.62円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 算出上の基礎

(1) 1株当たり純資産

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額 (百万円)	22,111	24,610
普通株式に係る純資産額(百万円)	22,111	24,610
普通株式の発行済株式数(千株)	48,000	48,000
普通株式の自己株式数(千株)	1	1
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	47,998	47,998

(2) 1株当たり当期純利益

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)	1,500	3,005
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,500	3,005
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,998	47,998

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	(株)東急コミュニティー	350,000	828
		(株)東急ハンズ	350,000	290
		昭栄(株)	19,166	14
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,730	9
		第一生命保険(株)	77	9
		不動産信用保証(株)	500	5
		(株)T & Dホールディングス	825	1
計		744,298	1,159	

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	満期保有 目的の債券	第124回 割引国債	10	10
		小計	10	10
投資有価証券	満期保有 目的の債券	第73回 分離元本国債	35	34
		第82回 分離元本国債	290	284
		第88回 分離元本国債	300	295
		小計	625	613
計		635	623	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券 (匿名組合出資金 等)	フォートレスジャパン・オポチュニ ティ・ドメスティック・ファンド L.P.		562
		(有)ジャパンバリューアッドファンド ワン	6口	285
		リテール心齋橋合同会社		90
		(有)アールティーインベストメント		34
		(有)アメジストリアルティ		27
計			1,000	

【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)	当期末減価 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	5,577	547	271	5,853	3,059	278	2,793
構築物	131	3	-	135	86	4	48
機械及び装置	22	-	-	22	18	1	4
器具備品	838	101	47	892	691	59	200
土地	1,556	-	38	1,518	-	-	1,518
リース資産	16	87	-	104	20	18	84
建設仮勘定	0	134	62	72	-	-	72
有形固定資産計	8,145	874	420	8,599	3,875	362	4,723
無形固定資産							
借地権	988	-	-	988	-	-	988
ソフトウェア	3,319	626	365	3,580	1,628	633	1,951
電話加入権	148	0	92	56	-	-	56
無形固定資産計	4,456	626	458	4,625	1,628	633	2,996
長期前払費用	599	24	581	43	-	-	43

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物 ソリューション事業本部移設 151百万円  
二子玉川センター移設 53

ソフトウェア 販売受託業に係るシステム 316

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

電話加入権 加入電話契約の解除 92百万円

【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	155	52	1	28	179
賞与引当金	1,527	1,475	1,527	-	1,475
役員賞与引当金	36	43	36	-	43

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)の金額のうち15百万円は債権の回収による取崩額、12百万円は一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。



(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	177
預金	
当座預金	238
普通預金	9,600
別段預金	0
小計	9,839
合計	10,016

b 売掛金

(事業別内訳)

内容	金額(百万円)
仲介	193
販売受託	22
賃貸	20
その他	1
合計	238

(相手先別内訳)

相手先	金額(百万円)
(有)浜川地所	59
日本たばこ産業(株)	33
大和ハウス工業(株)	32
東急不動産(株)	10
(株)東急コミュニティー	8
その他	94
合計	238

(期中発生・回収・滞留状況)

期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率(%)	滞留期間(日)
				$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
322	38,336	38,420	238	99.38	2.67

(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、上記の金額には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産  
(区分別内訳)

区分	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)
土地	202,961.99	729
戸建	(土地) 411.22	104
	(建物) 264.10	18
マンション	(土地) 8,162.34	3,490
	(建物) 15,028.47	2,322
ビル	(土地) 2,747.08	68
	(建物) 5,008.12	336
合計		7,070

(地域別内訳)

地域	面積		金額		
	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )	土地(百万円)	建物(百万円)	合計(百万円)
北海道地方	2,459.99	2,600.26	163	348	512
東北地方	925.69		31		31
関東地方	22,278.27	12,402.62	4,091	1,961	6,053
近畿地方	271.44	289.69	22	31	54
中国地方	188,347.24	5,008.12	82	336	418
合計	214,282.63	20,300.69	4,393	2,677	7,070

d 仕掛販売用不動産  
 (区分別内訳)

区分	面積 (㎡)	金額(百万円)
マンション	(土地) 869.95	333
	(建物)	143
合計		476

(地域別内訳)

地域	面積		金額		
	土地(㎡)	建物(㎡)	土地(百万円)	建物(百万円)	合計(百万円)
関東地方	869.95		333	143	476
合計	869.95		333	143	476

e 短期貸付金

相手先名	金額(百万円)
キャッシュ・マネジメント・システム(東急不動産株)	9,000
合計	9,000

f 立替金

内容	金額(百万円)
仲介	26
販売受託	1,559
賃貸	1,661
その他	594
合計	3,842

g 関係会社長期貸付金

相手先名	金額(百万円)
リバブルアセットマネジメント株	5,679
合計	5,679

h 敷金及び保証金

内容	金額(百万円)
営業店舗関係	2,714
賃貸業物件	485
その他	5
合計	3,204

負債の部

a 買掛金

相手先名	金額(百万円)
各都府県税事務所	33
東急ホームズ(株)	5
管理組合	4
その他	0
合計	43

b 短期借入金

借入先	金額(百万円)
中央三井信託銀行(株)	620
(株)横浜銀行	470
(株)三菱東京UFJ銀行	465
(株)みずほコーポレート銀行	320
住友信託銀行(株)	170
その他	885
合計	2,930

c 1年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)三菱東京UFJ銀行	1,500
中央三井信託銀行(株)	750
(株)みずほコーポレート銀行	750
(株)横浜銀行	300
(株)八十二銀行	200
その他	116
合計	3,616

d 未払金

相手先	金額(百万円)
(株)読売広告社	473
(株)東急ホームズ	178
(株)あたらす二十一	166
アットホーム(株)	143
(株)東急エージェンシー	120
その他	2,002
合計	3,084

e 受託預り金

相手先名	金額(百万円)
東京急行電鉄(株)	3,084
東急不動産(株)	1,705
阪急不動産(株)	478
オリックス不動産(株)	304
東京建物(株)	209
その他	2,918
合計	8,701

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取	
取扱場所	(特別口座) 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	(特別口座) 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	
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	当社の公告方法は、電子公告としております。ただし事故その他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、日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 <a href="http://www.livable.co.jp/">http://www.livable.co.jp/</a>

(注) 当社は、単元未満株式の権利に関して、以下のとおり定款に定めております。

当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて、募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 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、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
事業年度 第40期(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日) 平成22年6月22日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類  
平成22年6月22日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書  
第41期第1四半期(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日) 平成22年8月10日関東財務局長に提出  
第41期第2四半期(自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日) 平成22年11月11日関東財務局長に提出  
第41期第3四半期(自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日) 平成23年2月10日関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年 6月17日

東急リバブル株式会社  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急リバブル株式会社の平成21年4月1日から平成22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、連結株主資本等変動計算書、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、東急リバブル株式会社及び連結子会社の平成22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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東急リパブル株式会社の平成22年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、東急リパブル株式会社が平成22年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

- 
- 1 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。
  - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年 6月27日

東急リバブル株式会社  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉 村 基

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急リバブル株式会社の平成22年4月1日から平成23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、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、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、東急リバブル株式会社及び連結子会社の平成23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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東急リパブル株式会社の平成23年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、東急リパブル株式会社が平成23年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

- 
- 1 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。
  - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年6月17日

東急リバブル株式会社  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百井俊次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 那須伸裕

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急リバブル株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第40期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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にあり、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、東急リバブル株式会社の平成22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

- 
- 1 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。
  - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成23年 6月27日

東急リバブル株式会社  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉 村 基

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急リバブル株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第41期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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にあり、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、東急リバブル株式会社の平成23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

- 
- 1 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。
  - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。