

## 【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28日
【事業年度】	第79期（自平成22年4月1日至平成23年3月31日）
【会社名】	東急不動産株式会社
【英訳名】	TOKYU LAND CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 金指 潔
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
【縦覧に供する場所】	東急不動産株式会社関西支店 （大阪府大阪市中央区南船場四丁目4番3号） 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 決算年月	第75期 平成19年3月	第76期 平成20年3月	第77期 平成21年3月	第78期 平成22年3月	第79期 平成23年3月
営業収益 (百万円)	573,549	633,406	574,361	552,067	571,443
経常利益 (百万円)	60,424	75,427	27,674	28,174	54,916
当期純利益 (百万円)	31,364	28,696	10,192	11,058	11,597
包括利益 (百万円)	-	-	-	-	12,951
純資産額 (百万円)	196,282	218,178	222,480	230,986	239,828
総資産額 (百万円)	954,074	1,013,916	1,035,731	1,055,364	1,161,419
1株当たり純資産額 (円)	326.74	362.88	368.39	382.43	392.87
1株当たり当期純利益 (円)	59.00	54.00	19.18	20.82	21.84
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	58.99	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	18.2	19.0	18.9	19.2	18.0
自己資本利益率 (%)	19.7	15.7	5.2	5.5	5.6
株価収益率 (倍)	22.8	11.6	14.1	17.1	16.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	13,844	24,910	13,354	72,476	66,178
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	106,424	79,949	82,971	26,697	146,178
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	24,248	36,930	68,029	30,859	78,990
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	51,701	33,454	30,337	46,609	43,963
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	15,207 (5,297)	15,621 (5,401)	15,881 (5,421)	15,749 (5,735)	15,923 (5,719)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

2. 第76期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第75期 平成19年3月	第76期 平成20年3月	第77期 平成21年3月	第78期 平成22年3月	第79期 平成23年3月
営業収益 (百万円)	223,483	265,702	232,143	219,693	243,916
経常利益 (百万円)	40,993	57,547	22,503	18,198	38,851
当期純利益 (百万円)	13,804	23,619	9,027	8,634	4,098
資本金 (百万円)	57,551	57,551	57,551	57,551	57,551
発行済株式総数 (株)	533,345,304	533,345,304	533,345,304	533,345,304	533,345,304
純資産額 (百万円)	154,980	169,572	172,183	176,989	175,192
総資産額 (百万円)	745,290	777,116	814,453	830,218	879,828
1株当たり純資産額 (円)	291.56	319.14	324.10	333.21	329.89
1株当たり配当額 (円)	7.00	8.00	8.00	7.00	7.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(3.50)	(4.00)	(3.50)	(3.50)
1株当たり当期純利益 (円)	25.97	44.44	16.99	16.25	7.72
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	25.96	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.8	21.8	21.1	21.3	19.9
自己資本利益率 (%)	9.2	14.6	5.3	5.0	2.3
株価収益率 (倍)	51.7	14.1	15.9	22.0	46.9
配当性向 (%)	27.0	18.0	47.1	43.1	90.7
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	554	581	587	566 (155)	563 (158)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

2. 第76期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2【沿革】

当社は、昭和38年8月1日に旧日本相互タクシー(株)（昭和38年に東急不動産(株)に商号変更）に吸収合併されたため、登記上の設立年月日は昭和14年9月5日となっております。

昭和28年12月	当社設立 資本金3億円 東京急行電鉄(株)から不動産販売業、砂利業、遊園業及び広告業を譲り受ける
昭和29年4月	日本興業(株)を合併し、保険代理業と倉庫業を継承
昭和29年8月	東京建設工業(株)を合併し、建設業を継承
昭和30年4月	不動産賃貸業に進出
昭和31年4月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
昭和31年7月	倉庫業を廃止し、沼津倉庫を横浜協同埠頭(株)に譲渡
昭和31年12月	砂利業を廃止し、資産、営業権を東急砂利(株)（現東急ジオックス(株)）に譲渡
昭和34年12月	建設業の資産、営業権を東急建設(株)に譲渡
昭和36年6月	広告業を廃止し、資産、営業権を(株)東急エージェンシーに譲渡
昭和36年10月	東京証券取引所市場第一部に指定
昭和38年7月	設計監理業に進出
昭和38年8月	株式の額面500円を50円に変更するため、長岡観光(株)とともに東急不動産(株)（旧日本相互タクシー(株) 設立昭和14年9月5日）に吸収合併される
昭和44年12月	住宅のアフターサービスを行う東急ホームサービス(株)（昭和44年(株)東急アメニックスに商号変更）を設立
昭和45年4月	ビル及びマンションの管理を行う(株)東急コミュニティーを設立
昭和45年8月	大阪支店開設（現関西支店）
昭和45年10月	大阪証券取引所市場第一部に株式上場（平成19年11月上場廃止）
昭和47年3月	不動産の仲介業を行う(株)エリアサービス（現東急リバブル(株)）を設立
昭和48年6月	設計監理業を廃止し、資産、営業権を(株)東急設計コンサルタントに譲渡
昭和50年11月	ゴルフコースを開業
昭和51年8月	住関連及びD・I・Y用品の販売を行う(株)東急ハンズを設立
昭和53年3月	別荘の販売を行う東急リゾート(株)を設立
昭和56年10月	札幌支店及び福岡支店を開設（平成13年3月福岡支店廃止）
昭和57年9月	建物の建築請負及び設計を行う東急ホーム(株)を設立
昭和57年12月	スキー場を開業
昭和58年7月	仙台支店を開設（平成18年3月廃止）
昭和61年7月	会員制スポーツクラブ「東急スポーツオアシス」を開業
昭和63年6月	会員制ホテル「東急ハーヴェストクラブ」を開業
平成3年4月	江坂東急ビル(株)、成田東急ビル(株)及び飯重都市開発(株)を吸収合併
平成10年2月	長期滞在型の宿泊施設「東急ステイ」事業を展開
平成10年11月	(株)東急コミュニティー 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成11年12月	東急リバブル(株) 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成12年3月	(株)東急コミュニティー 東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年3月	東急リバブル(株) 東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年3月	ティー・イー・エヌ都市開発(株)及び東急住宅製造(株)を吸収合併
平成13年10月	全国のリゾート運営子会社を(株)東急リゾートサービスに統合
平成14年3月	東急グループ各社と共同で設立した東急保険コンサルティング(株)に保険代理業の一部を営業譲渡
平成15年3月	シニア向け住宅・介護施設の開発を行う(株)イーライフデザイン(現(株)東急イーライフデザイン)を設立
平成16年3月	不動産私募ファンドの組成、運用開始
平成17年6月	信託受益権販売業の登録
平成18年4月	会員制フィットネス事業を(株)東急スポーツオアシスに承継
平成19年2月	不動産ファンド運用を行う東急不動産キャピタル・マネジメント(株)を設立
平成19年9月	中国において不動産に関わるコンサルティングを行う東急不動産諮詢（上海）有限公司を設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業の登録
平成20年4月	東急ホーム(株)が(株)東急アメニックスを吸収合併し、(株)東急ホームズに商号変更
平成21年1月	商業施設運営を行う東急不動産SCマネジメント(株)を設立

### 3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社77社（うち連結子会社66社）、関連会社60社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業を主な事業内容としており、当該事業に関わる位置づけは次の通りです。  
なお、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一であります。

#### 分譲業

当社は住宅地、戸建住宅、中高層住宅、別荘、ビル等の開発、建設、分譲事業等を行っております。  
なお、当社の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に子会社である東急リパブル㈱が、別荘については、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っております。

#### 請負工事業

子会社である㈱東急ホームズは、注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務、増改築等のリフォーム業務を、㈱石勝エクステリアは造園工事業を、また㈱東急コミュニティーはマンション・ビル管理における改修工事業を行っております。

#### 小売業

子会社である㈱東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

#### 賃貸業

当社及び子会社である㈱東急コミュニティー、東急リパブル㈱、東急リロケーション㈱等が事務所ビル、アパート、商業ビルの開発、賃貸、転貸及び運営業務を行っております。一部の商業ビルについては、子会社である東急不動産SCマネジメント㈱に運営を委託しております。  
また、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が不動産私募ファンドの組成・運用業務を、TLCリアルティマネジメント㈱が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

#### 管理受託業

子会社である㈱東急コミュニティー等がビル、アパート、マンション等の総合管理業務を行っており、その業務の一部を当社が委託しております。

#### 運営業

当社及び子会社がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、子会社である東急リゾートサービスに運営を委託しております。同様に、当社がシニア住宅の経営を行い、子会社である東急イーライフデザインに運営を委託しております。  
また、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを、パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

#### 仲介業

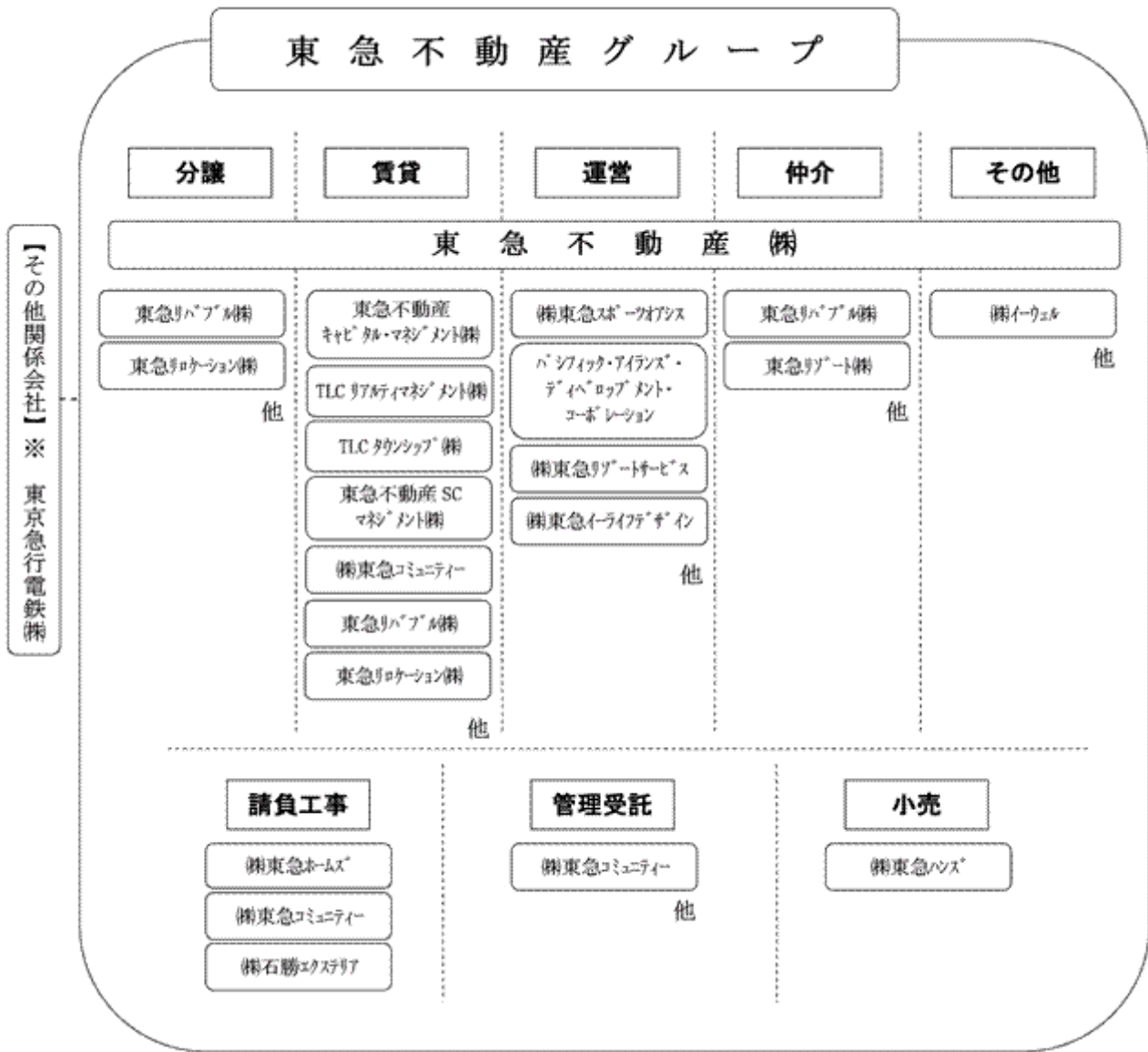
子会社である東急リパブル㈱、東急リゾート㈱及び当社が不動産の販売代理、仲介業務を行っております。

#### その他業

当社が鑑定評価業務等を行っているほか、子会社である㈱イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っております。

上記のほか、分譲業においてその他関係会社である東京急行電鉄㈱と当社が住宅の共同分譲を行い、仲介業では東京急行電鉄㈱が販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅の販売代理業務を子会社である東急リパブル㈱が受託するなどしております。

主な事業の系統図は次の通りであります。



東京急行電鉄(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

4【関係会社の状況】

平成23年3月31日現在

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 又は被 所有の 割合 (%) 4	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(連結子会社)  5, 6 ㈱東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	分譲 請負工事 賃貸 管理受託 仲介 その他	55.57 (4.86)	5	-	当社の賃貸建物の管 理を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
5 東急リバブル㈱	東京都 渋谷区	1,396	分譲 賃貸 仲介 その他	52.93 (2.50)	5	-	当社の販売物件の販売 代理を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
6 ㈱東急ハンズ	東京都 渋谷区	400	小売	75.00 (4.86)	4	2	-	店舗として当社のビル 等を賃借しております。
㈱東急ホームズ	東京都 渋谷区	400	請負工事	100.00	3	7	当社の販売物件の建築 請負を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
東急リロケーション㈱	東京都 渋谷区	100	分譲 賃貸	100.00	3	5	-	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
㈱東急スポーツオアシス	東京都 世田谷区	100	運営	100.00	2	6	フィットネスクラブ 等の運営を行っており ます。	店舗として当社のビル 等を賃借しており ます。
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	請負工事	100.00 (0.12)	1	2	当社販売、運営物件の 造園工事を行っており ます。	事務所として当社のビル 等を賃借しており ます。
㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	その他	68.00	1	5	当社の福利厚生サー ビスを代行しており ます。	事務所として当社のビル 等を賃借しており ます。
P. T. ハトモジダ ンカワン	インドネ シア共和 国ジャカ ルタ市	Rp. 202,039,998,600	分譲	98.95	1	5	-	-
東急不動産キャピタル ・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	300	賃貸	100.00	-	4	-	-
東急不動産S C マネジ メント㈱	東京都 渋谷区	100	賃貸	100.00 (40.00)	-	3	-	-
T L C タウンシップ㈱	東京都 渋谷区	300	賃貸	100.00	-	4	-	事務所として当社のビル 等を賃借しており ます。
T L C リアルティマネ ジメント㈱	東京都 渋谷区	200	賃貸	100.00	-	4	-	事務所として当社のビル 等を賃借しており ます。
(有)エヌエイオー	東京都 港区	10	賃貸	100.00 (100.00)	-	-	-	-
合同会社名古屋栄地所	東京都 港区	10	賃貸	99.97	-	-	-	-
7 匿名組合プロートス	東京都 中央区	17,850	賃貸	100.00	-	-	-	-

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 又は被 所有の 割合 (%) 4	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
7 匿名組合デウテロス	東京都 中央区	20,526	賃貸	100.00	-	-	-	-
(株)日本住情報交流センター	神奈川県 横浜市 都筑区	98	賃貸	52.20	-	4	-	-
(株)東急リゾートサービス	東京都 渋谷区	100	運営	100.00	1	5	当社のホテル、ゴルフ場等の運営を行っております。	-
TLCゴルフリゾート(株)	東京都 渋谷区	220	運営	99.22	1	-	-	-
伊豆観光開発(株)	静岡県 伊東市	90	運営	99.97 (0.21)	-	4	-	-
勝山高原開発(株)	福井県 勝山市	290	運営	83.19	1	5	-	-
ニセコ高原観光(株)	北海道 虻田郡	100	運営	100.00	-	3	-	-
玉原東急リゾート(株)	群馬県 沼田市	100	運営	90.00	-	5	-	-
(株)ハンターマウンテン塩原	栃木県 那須塩原市	50	運営	100.00 (1.06)	-	1	-	-
(有)大多喜城ゴルフ倶楽部	東京都 渋谷区	100	運営	100.00	-	1	-	-
房総興発(株)	東京都 渋谷区	100	運営	100.00 (1.00)	-	1	-	-
(株)猿島カントリー	東京都 渋谷区	50	運営	100.00	-	1	-	-
(株)嘉穂カントリー	福岡県 飯塚市	10	運営	100.00 (1.00)	-	1	-	-
(株)タングラム斑尾	東京都 渋谷区	60	運営	100.00 (5.00)	-	2	-	-
(株)吉川カントリー倶楽部	兵庫県 三木市	80	運営	100.00	-	1	-	-
(株)芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	運営	100.00 (5.02)	-	1	-	-
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	100	運営	51.00	-	3	-	-
関西カントリー(株)	京都府 亀岡市	50	運営	100.00 (5.00)	-	1	-	-
(株)三木よかわカントリー	兵庫県 三木市	50	運営	100.00 (5.00)	-	1	-	-
堂ヶ島マリン(株)	東京都 渋谷区	28	運営	100.00	-	1	-	当社の設備を貸借しております。
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	パラオ 共和国	US.\$ 23,070,000	運営	99.99 (6.50)	1	2	-	-
(株)ウェルネス広島	広島県 広島市 中区	50	運営	80.00	-	5	-	-



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 又は被 所有の 割合 (%) 4	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(株)東急イーライフデザイン	東京都 渋谷区	400	運営	97.27	-	5	当社のシニア住宅、介護施設の運営を行っております。	事務所として当社のビル等を賃借しております。
TLCリゾートマネジメント(株)	東京都 渋谷区	10	運営	100.00	-	4	-	-
東急リゾート(株)	東京都 中央区	480	仲介	100.00	1	3	当社の販売物件の販売代理を行っております。	事務所として当社のビル等を賃借しております。
東急不動産ローン保証(株)	東京都 渋谷区	100	その他	100.00	-	5	-	事務所として当社のビル等を賃借しております。
その他24社								
(持分法適用関連会社) 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株)	東京都 渋谷区	300	不動産投資顧問業務等	40.00	-	3	-	-
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	東京都 渋谷区	15,840	不動産の賃貸等	35.95	-	-	-	-
東急保険コンサルティング(株)	東京都 渋谷区	405	保険代理業務等	40.00	-	2	-	事務所として当社のビル等を賃借しております。
太平洋ホールディングス合同会社	東京都 港区	5	ゴルフ場の経営等	0.00 [39.00]	-	-	-	-
(株)メディヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコンサルティング業務等	20.00	-	1	-	-
(その他の関係会社) 5 東京急行電鉄(株)	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業他	16.89 (0.14)	3	-	住宅の共同分譲を行っております。	施設の賃借等を行っております。

- (注) 1. 連結子会社における「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. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の [ ] 内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数であります。
3. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の ( ) 内は間接所有割合で内数であります。
4. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄には、関係会社が匿名組合の場合、出資比率を記載しております。
5. 有価証券報告書提出会社であります。
6. (株)東急コミュニティーは、売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えておりますが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。
- (株)東急ハNZは売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えておりますが、事業の種類別セグメントのうち、小売業の売上高に占める割合が90%を超えているため主要な損益情報等の記載を省略しております。
7. 特定子会社に該当しております。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成23年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
分譲業	232	(60)
請負工事業	1,102	(16)
小売業	2,808	(459)
賃貸業	1,259	(102)
管理受託業	5,081	(3,032)
運營業	2,586	(1,820)
仲介業	2,233	(50)
その他業	255	(148)
全社(共通)	367	(33)
合計	15,923	(5,719)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成23年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
563 (158)	41.9	17.0	9,623,878

セグメントの名称	従業員数(人)	
分譲業	189	(60)
請負工事業	-	(-)
小売業	-	(-)
賃貸業	170	(40)
管理受託業	-	(-)
運營業	31	(12)
仲介業	8	(8)
その他業	16	(5)
全社(共通)	149	(33)
合計	563	(158)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
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)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合は、東急不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当期の業績は、売上高5,714億円（対前期+3.5%）、営業利益625億円（同+76.2%）、経常利益549億円（同+94.9%）、当期純利益は116億円（同+4.9%）と、東日本大震災によって一部の施設に営業の休止や時間短縮の影響があったものの、前期に対して増収増益となりました。売上高は、マンション販売の売上増加などにより194億円の増収、営業利益はたな卸資産やS P Cを通じて保有する資産の損失処理の大幅な減少、S P Cを通じたビル売却益の増加等により270億円の大幅な増益、経常利益も267億円の増益となりました。

特別損益においては、負ののれん発生益など22億円の特別利益を計上する一方、減損損失など356億円の特別損失を計上いたしました。税金費用の減少もあり、当期純利益は5億円の増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	5,521	5,714	194
営業利益	355	625	270
経常利益	282	549	267
当期純利益	111	116	5

有利子負債	4,789	5,598	809
-------	-------	-------	-----

#### <セグメント別業績>

##### 売上高

（億円）

	前期	当期	比較
合計	5,521	5,714	194
分譲	1,188	1,427	238
請負工事	594	616	22
小売	780	756	24
賃貸	1,349	1,401	52
管理受託	747	729	18
運営	584	579	5
仲介	337	379	42
その他	73	75	2
全社・消去	132	247	116

##### 営業利益

（億円）

	前期	当期	比較
合計	355	625	270
分譲	146	16	129
請負工事	16	0	16
小売	2	8	6
賃貸	500	597	97
管理受託	44	51	6
運営	14	9	5
仲介	6	30	23
その他	2	2	4
全社・消去	49	56	7

分譲

売上高は1,427億円（対前期+20.1%）、16億円の営業損失となりました。

当期は、マンションの計上戸数増などにより売上高が増加するとともに粗利率も改善しましたが、たな卸資産評価損を81億円（前期124億円）計上したことなどから営業赤字となっております。

また販売状況について、完成在庫は低水準を維持、賃貸住宅の一棟売りを除くマンションの次期売上予想に対する契約済み割合は、大型マンションの引渡しが少ないことから33%（同 11%）となっております（単体）。

なお当期は、マンションとして「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」（東京都世田谷区）「ブルズシティ港南台うぐいすの社」（神奈川県横浜市）等を、建売住宅として「ブルズガーデン上鷺宮」（東京都中野区）等を、別荘として「東急リゾートヴィラ熱海青翠」（静岡県熱海市）等を売上に計上しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,188	1,427	238
営業利益	146	16	129

売上高内訳

（消去前・億円）

	前期		当期		比較
マンション	2,362戸	875	2,881戸	1,094	218
建売住宅	251戸	73	286戸	98	24
別荘	106戸	35	176戸	47	13
その他分譲	-	205	-	188	17

供給販売戸数（単体）

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	22年3月期末	23年3月期末
マンション	1,810戸	1,942戸	2,491戸	2,576戸	372戸	220戸
建売住宅	169戸	164戸	186戸	226戸	31戸	19戸
別荘	48戸	87戸	228戸	194戸	-	-

請負工事

売上高616億円（対前期+3.8%）、36百万円の営業利益となりました。

東日本大震災の影響による引渡延期があったものの、注文住宅の引渡棟数増加やリフォームの単価アップによる売上増に加え、費用削減により増収増益となりました。

受注実績についても、リフォームにおいて建替代替商品の受注が積み上がりました。

なお、(株)東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の業務執行体制変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	594	616	22
営業利益	16	0	16

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	159	166	7
リフォーム	158	164	6
造園その他	277	286	9

受注実績（受注高）

（消去前・億円）

	前期	当期	比較
受注高計	561	596	35
注文住宅	188	184	5
リフォーム	161	171	10
造園その他	211	242	30

小売

売上高は756億円（対前期 3.1%）、営業利益は8億円（同+256.7%）となりました。

ハンズメッセや年末年始商戦において対前期増収を確保するなど回復の兆しが見えてきたものの、東日本大震災の影響もあり既存店18店舗の売上高は減収が継続しておりますが（同 5.5%）、事業再構築と費用削減に取り組み増益となりました。

また、当期は「ハンズ ピー」などの小型専門店のほか、3月には九州初出店となる「東急ハンズ博多店」を開業、平成23年4月にも「東急ハンズ梅田店」「東急ハンズあべのキューズモール店」「ハンズピー京都マルイ店」を開業するなど着実な事業拡大にも取り組んでおります。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	780	756	24
営業利益	2	8	6

売上高内訳（ ）内は期末店舗数

（億円）

	前期	当期	比較
首都圏	588 (13)	558 (13)	30
関西圏	117 (3)	111 (3)	6
地方	53 (2)	57 (3)	4
小型店	22 (8)	30 (12)	8

賃貸

売上高は1,401億円（対前期+3.9%）、営業利益は597億円（同+19.4%）となりました。

売上高内訳に記載している保有の増収は物件の増加によるもの、S P Cの減収は賃料の下落のほか、前期に売却したビルの配当減などによるものです。

営業利益は、評価損が9億円（前期87億円）、売却損が7億円（前期36億円）と大幅に減少、S P Cを通じたビル売却益が340億円（前期314億円）となり増益となっております。

オフィスビル市況については、賃料の下落など引続き軟調に推移しておりますが、空室率は3.7%と前期から悪化しているものの引き続き低水準を維持しております。また、平成23年4月に「あべのマーケットパークキューズモール」を100%稼働にて開業しております。

子会社において展開している住宅賃貸事業についても物件開発が進捗、滞在型ホテル事業の東急ステイも、平成23年4月の「東急ステイ蒲田」開業により首都圏15店舗体制となります。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,349	1,401	52
営業利益	500	597	97

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
保有	189	226	37
借上	117	116	1
S P C	562	536	26
子会社等	480	523	43

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末
賃貸床面積(m <sup>2</sup> )	828,719	772,364	832,573
オフィス・商業	470,684	458,285	561,031
S P C	358,035	314,079	271,542
空室率(連結)	5.1%	3.9%	4.1%
空室率(単体)	4.6%	3.0%	3.7%

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
戸塚東急プラザ	商業	22年4月	71千m <sup>2</sup>
霞が関東急ビル	オフィス	22年11月	19千m <sup>2</sup>
二子玉川ライズオフィス	オフィス	22年12月	28千m <sup>2</sup>
渋谷センタープレイス	オフィス	23年2月	7千m <sup>2</sup>
二子玉川ライズショッピングセンター	商業	23年3月	116千m <sup>2</sup>

住宅賃貸戸数

(戸)

	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末
住宅賃貸物件	12,909	14,082	14,635
賃貸管理代行	48,811	54,119	55,444
社宅管理代行	61,974	67,483	74,622

管理受託

売上高は729億円(対前期 2.4%)、営業利益は51億円(同+14.5%)となりました。

(株)東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の業務執行体制変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えていることなどから減収となりましたが、外注費など費用削減効果により増益となりました。

マンション管理受託戸数は新たに36千戸の新規受託があり、当期末400千戸となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	747	729	18
営業利益	44	51	6

期末管理物件数

	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末
マンション(戸)	353,368	373,250	400,876
ビル(件)	1,107	1,181	1,303

運営

売上高は579億円（対前期 0.9%）、営業利益は9億円（同 36.2%）となりました。

会員制リゾートホテルの「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」「東急ハーヴェストクラブVIALA annex有馬六彩」、フィットネスクラブのスポーツオアシス、シニア住宅の「グランクレール成城」「グランクレール馬事公苑」等の新規施設が増収に寄与する一方、会員権販売が減少、東日本大震災の影響によりスキー場の売上高が大幅に減るなど減収減益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	584	579	5
営業利益	14	9	5

売上高内訳（ ）内は期末施設数

（億円）

	前期	当期	比較
ゴルフ	104 (22)	97 (21)	7
ハーヴェスト	113 (24)	120 (24)	7 (会員制リゾートクラブ)
オアシス	137 (32)	141 (31)	4 (フィットネスクラブ)
スキー	114 (8)	103 (8)	10
シニア住宅	37 (8)	47 (10)	10
その他	80	70	10

これまで「リゾート」セグメントと表記していたものを「運営」に変更いたしました。

仲介

売上高は379億円（対前期 + 12.5%）、営業利益は30億円（対前期 + 386.7%）となりました。

売買仲介は、リテール部門、ホール部門ともに契約件数が増加、平均取引価格も上昇し増収、販売受託においても「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」等の計上により増収となりました。また、東急リパブル㈱を中心に費用削減に取り組み増益となっております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	337	379	42
営業利益	6	30	23

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	269	304	35
販売受託	41	50	9
その他	27	25	2

その他

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	73	75	2
営業利益	2	2	4

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
福利厚生受託	36	46	10
その他	37	28	8

(2) キャッシュ・フロー

当期における現金及び現金同等物は前期末に比べて26億円減少し、当期末は440億円となりました。

当期における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払い1144億円、利息の支払76億円等による資金減少の一方、減損損失339億円、税金等調整前当期純利益216億円、減価償却費149億円、匿名組合損益未清算額等の増加103億円等により、662億円の資金増加となりました。

(投資活動におけるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、固定資産売却収入316億円、エクイティ投資の回収236億円等の資金増加がありました。固定資産投資1,929億円、エクイティ投資192億円等により、1,462億円の資金減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済954億円、長期預り敷金保証金の返還125億円等による資金減少の一方、長期借入金1,654億円の調達等により、790億円の資金増加となりました。



## 2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

## 3【対処すべき課題】

### (1)経営の基本方針

当社企業グループは7つの事業アプローチから人と暮らしをトータルに見つめ、顧客とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業であり、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めております。

また、安定化した成長路線を着実に「継続」することと、大きく変化を遂げるであろう事業環境に対応しながら、常に新たな事業・課題の達成に「挑戦」することを経営のキーワードに据えることで、株主価値の拡大を図ってまいります。

なお「自立と共創」の実践に向け連結子会社である株式会社東急コミュニティー、東急リパブル株式会社は市場を通じた株主の預託を受けながら一層の経営改善と成長を目指し東京証券取引所に上場しております。

### (2)中期的な経営戦略

当社企業グループは、金融危機と世界同時不況の影響を受け、目標とした経営指標を修正することとなった前中期経営計画「Grow Value 2010」（平成20年度～平成22年度）の反省を踏まえ、新たな中期経営計画（平成23年度～平成25年度）を策定してまいりました。

そして新たな経営戦略においては、今後大きく変わりうる事業環境を充分に見据えたうえで、当社グループ一体となって関与資産からの関連収益を極大化し、優良資産に絞り込んだ最適なポートフォリオを構築することを将来の目標と置き、当面3年間はそのための基盤整備期間と位置付け、以下の4点を重点課題として取り組んでまいります。

#### 財務基盤及びグループ経営体制の強化

資産のスリム化と効率的な投資により、有利子負債を圧縮しつつ利益を創出しD/Eレシオの改善を図ります。また、グループ一体となって関連会社の事業拡大に取組むとともに、そのための効率的なグループ経営体制を構築いたします。

#### 市況変化を見据えたコア事業の変革・拡大

将来の事業環境変化を見据え各事業を見つめ直し、顧客目線で事業推進を図るなど従来の方法に捉われず、事業構造改革に積極的に取り組み事業拡大を図ります。

#### REIT（ファンド）事業の活用

住宅REITに続き、商業施設・オフィス等を対象としたREITを新たに立ち上げます。これにより、当社のディベロップメント力、アセット・マネジメント力をREIT事業に生かすとともに、関与資産拡大による収益増を図るなど、REIT事業との有機的連携により当社グループの持続的成長が可能な事業サイクルを構築いたします。

#### 事業環境変化を見据えた新たな事業展開の模索

シニアライフ、住宅ストック、インバウンド需要など今後の成長余地のある分野における新たな事業展開を模索いたします。また、国内市場にとどまらず、経済成長が見込める東南アジアにおけるグループリソースを活用した事業展開も推進いたします。

なお、この度の東日本大震災を受け、新中期経営計画（平成23年度～平成25年度）において目標とする経営指標につきましては、震災の影響が見極められた後に公表いたします。

### (3) 株式会社の支配に関する基本方針

当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容の概要

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者としては、当社の企業価値の源泉及び当社を支えるステークホルダーとの信頼関係を十分に理解し、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の中長期的な確保・向上に資する者が望ましいと考えております。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主の皆様の意思に基づき行われるべきものと考えており、当社株券等に対する大量買付行為があった場合においても、これが当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株券等の大量買付行為の中には、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのあるもの、株主に当社株券等の売却を事実上強要するおそれのあるもの、当社や当社株主に対して当該行為に係る提案内容や代替案等を検討するための十分な時間や情報を与えないものなども想定されます。

したがって、当社といたしましては、このような大量買付行為を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者としては不適切であると考えており、万一、このような者が現れた場合には、当社として必要かつ相当な対抗措置をとることが、当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益を実現するために必要であると考えております。

基本方針の実現に資する特別な取組み

当社は、当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現によって、株主、投資家の皆様にも長期的に継続して当社に投資していただくため、上記の基本方針の実現に資する特別な取組みとして、以下の施策を実施しております。

この取組みは、下記の当社グループの企業価値の源泉を十分に理解した上で策定されており、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を中長期的に向上するべく十分に検討されたものであります。したがって、上記の基本方針に沿うものであると考えております。また、この取組みは、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、当社社員の地位の維持を目的とするものでもありません。

#### ア．当社グループの企業価値の源泉

総合生活産業グループとしての強固なバリューチェーン

当社は、昭和28年に本格的な街づくりを進める目的で東京急行電鉄(株)の不動産部門が独立し設立されました。設立まもない昭和30年代には、住宅開発に加えて、わが国初の外国人向け高級賃貸アパートや分譲マンションの先駆けとなる分譲アパート開発、業界初となる提携住宅ローンの商品化などを手掛け、さらに、不動産業は総合生活産業であるという認識のもと、オフィスビル・リゾート・商業施設にも開発領域を拡大し、昭和40年代には、不動産流通、不動産管理、リフォームなどの関連分野にもいち早く進出し専門会社を立ち上げました。さらに、東急ハンズといった業界の垣根を超えた分野にも進出し、業容を拡大してまいりました。

結果として、当社グループは、(株)東急コミュニティーや東急リパブル(株)といった上場企業をはじめ、(株)東急ハンズや(株)東急ホームズといった各業界の上位企業によって構成され、現在では、総従業員数約1万5千人を擁する総合不動産企業グループにまで成長を遂げてまいりました。

当社グループは、各社の自立性と業界における競争力を前提に連携しながら相乗効果を発揮していく「自立と共創」を経営理念に掲げ、各社の高い業務遂行能力と強固なバリューチェーンをもとに成長を遂げてまいりました。具体的には、当社のディベロップメント機能を核に管理や仲介といった不動産サービス機能や東急ハンズやフィットネスクラブといった不動産コンテンツ機能を有機的に結び付けながら付加価値の高い商品やサービスを生み出しております。

当社といたしましては、今後ともこのような強固なバリューチェーンを基盤に事業活動を継続していくことが、グループ企業価値のさらなる向上に繋がるものと考えております。

また、このような当社グループの総合力をより強固なものにしていくためには、当社グループの従業員が有する専門的知識、豊富な経験とノウハウなど、これまで培ってきた経営資源を最大限に活用することが不可欠です。そのため、当社グループとしては、優秀な人材を社内に確保、育成するとともに、従業員との良好かつ緊密な関係を維持していくことが重要であると考えております。

#### お客様との長期的かつ良好な信頼関係

不動産業を総合生活産業と位置づけている当社グループでは、中核事業の一つである住宅事業において、住まいづくりに始まり、入居後の管理やリフォームといった資産価値の維持更新、さらには仲介といった住み替えのお手伝いなど、グループをあげてお客様の快適かつ上質な暮らしのサポートをしてまいりました。

また、メンバーシップをベースに多数の会員様との良好な関係を前提に展開するゴルフ場やリゾートホテルといったリゾート事業、テナント企業との良好かつ長期的な関係のもとに展開するビル事業・商業施設事業など、長年にわたり築き上げてきた様々なお客様との良好な信頼関係が当社グループ各社の事業活動を支えています。したがって、当社といたしましては、今後ともこのような信頼関係を将来にわたり維持しながら、お客様の満足度を高めていくことが、当社グループの持続的な発展に繋がるものと考えております。

#### 事業活動を支える「東急」ブランド

当社は、東京急行電鉄㈱を中核とする東急グループの主要企業の一つとして、「東急」というブランドがお客様に約束してきた「安心」、「信頼」、「上質」といったブランド価値の維持向上の一翼を担ってまいりました。

「東急」ブランドは、現在でも当社グループが提供する商品やサービスのブランド価値に直結し、事業を展開する上で大きなアドバンテージとなっております。したがって、当社といたしましては、今後とも東急グループの一員として事業活動を継続していくことが、当社グループの企業価値向上に繋がる重要な要素の一つであると考えております。

#### イ．今後の展開

当社グループでは、マーケティング機能の強化に努め、お客様のニーズを的確に捉えた高品質な商品やサービスを安定的に提供し、ブランド価値の向上に注力するとともに、将来を見据えた最適な資産ポートフォリオの構築を通じて、財務基盤の強化を図ってまいります。

また、REIT事業においては、賃貸住宅を対象とするREITに続き、新たに商業施設・オフィスビル等を対象としたREITを立ち上げ、当社のディベロップメント力やアセットマネジメント力を活かすなど、REIT事業を有機的に連携することにより、当社グループの持続的成長に向けた事業サイクルの構築を目指してまいります。さらに、経済発展が著しい中国や東南アジアにおける事業活動に取り組むとともに、国内生産人口の減少や高齢化社会の進展を見据えて、今後の成長が見込まれるシニア事業やリフォーム・建替え事業、海外のお客様の需要に対応したインバウンド事業などの可能性を検証し、新たな事業機会の獲得に努めてまいります。

このような一連の事業活動を継続していくことにより、関与資産から得られる収益の最大化を実現させるとともに、厳選した新規投資と保有資産の選別化を同時に進め、変動する景気やマーケット動向に対する耐久性を備えた強固な経営基盤の構築を目指してまいります。

#### ウ．コーポレートガバナンスの整備

当社グループは、企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現を目指した効率的かつ健全なグループ経営のため、最適なコーポレートガバナンスの仕組みづくりを追求しております。これまでの具体的な施策については、「第4 提出会社の状況 6 コーポレート・ガバナンスの状況等」に記載しております。

#### 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みの内容の概要

当社は、当社株券等に対する大量買付行為が行われた場合、当該大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益に資するものであるか否か、株主の皆様適切に判断していただき、提案に応じるか否かを決定していただくためには、大量買付者及び当社取締役会の双方から適切かつ十分な情報が提供され、検討のための十分な期間が確保されることが不可欠であると考えます。また、当社は、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の確保または向上の観点から大量買付行為の条件・方法を変更・改善させる必要があると判断する場合には、大量買付行為の条件・方法について、大量買付者と交渉するとともに、代替案の提案等を行う必要もあると考えておりますので、そのために必要な時間も十分に確保されるべきであります。

当社は、このような考え方に立ち、平成23年5月26日開催の取締役会において、当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の具体的内容（以下「本プラン」といいます。）を決定し、同年6月28日開催の第79回定時株主総会において、株主の皆様より承認、可決されました（なお、本プランは、平成20年6月26日開催の第76回定時株主総会において、株主の皆様より承認、可決された当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の有効期間満了に伴い、内容を修正のうえ更新したものです。）。

本プランは、大量買付者に対し、本プランの遵守を求めるとともに、大量買付者が本プランを遵守しない場合、並びに大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を著しく害すると判断される場合の対抗措置を定めており、その概要は以下のとおりであります（なお、本プランの詳細につきましては、当社のホームページ（<http://www.tokyu-land.co.jp/>）で公表している平成23年5月26日付プレスリリース「当社株

券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の更新に関するお知らせ」をご参照ください。）、

#### ア．本プランに係る手続の設定

本プランは、当社の株券等に対する20%以上の買付けその他の有償の譲受けまたはその提案（以下「大量買付行為」といいます。）が行われる場合に、大量買付行為を行いまは行おうとする者（以下、「大量買付者」といいます。）に対し、事前に当該大量買付行為の内容の検討に必要な情報の提供を求め、当該大量買付行為についての情報の収集及び検討のための一定の期間を確保した上で、必要に応じて、大量買付者との間で大量買付行為に関する条件・方法について交渉し、さらに、当社取締役会として、株主の皆様へ代替案を提示するなどの対応を行っていくための手続を定めています。

#### イ．新株予約権無償割当て等の対抗措置

本プランは、大量買付者が大量買付け行為を行うにあたり、当該所定の手続に従うことを要請するとともに、かかる手続に従わない大量買付行為がなされる場合や、かかる手続に従った場合であっても当該大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を著しく害するものであると判断される場合には、かかる大量買付行為に対する対抗措置として、原則として新株予約権を株主の皆様へ無償で割り当てるものです。また、会社法その他の法律及び当社の定款上認められるその他の対抗措置を発動することが適切と判断された場合には当該その他の対抗措置が用いられることもあります。

本プランに従って割り当てられる新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）には、大量買付者及びその関係者による行使を禁止する行使条件や、当社が本新株予約権の取得と引換えに大量買付者及びその関係者以外の株主の皆様へ当社株式を交付する取得条項等を付すことが予定されております。

本新株予約権の無償割当てが実施された場合、かかる行使条件や取得条項により、当該大量買付者及びその関係者の有する議決権の当社の総議決権に占める割合は、大幅に希釈化される可能性があります。

#### ウ．独立委員会の設置

本プランに定めるルールに従って一連の手続が進行されたか否か、並びに、本プランに定めるルールが遵守された場合に当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を確保しまたは向上させるために必要かつ相当と考えられる一定の対抗措置を講じるか否かについては、当社取締役会が最終的な判断を行います。その判断の合理性及び公正性を担保するために、当社は、当社取締役会から独立した組織として、独立委員会を設置することとします。独立委員会の委員は、3名以上5名以下とし、社外取締役、社外監査役、弁護士、税理士、公認会計士、学識経験者、投資銀行業務に精通している者及び他社の取締役または執行役として経験のある社外者等の中から、当社取締役会が選任するものとします。

#### エ．情報開示

当社は、本プランに基づく手続を進めるにあたって、大量買付行為があった事実、大量買付者から十分な情報が提供された事実、独立委員会の判断の概要、対抗措置の実施または不実施の決定の概要、対抗措置の実施に関する事項その他の事項について、株主の皆様に対し、適時適切に開示いたします。

本プランが基本方針に沿うものであり、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、また、当社役員の地位の維持を目的とするものではないこと及びその理由

当社取締役会は、本プランが、下記の理由により、上記の基本方針に沿うものであり、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、また当社役員の地位の維持を目的とするものでもないと考えております。

- ア．買収防衛策に関する指針（経済産業省及び法務省が平成17年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」）の要件等を完全に充足していること
- イ．企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の確保または向上を目的として更新されていること
- ウ．株主意思を重視するものであること
- エ．独立性の高い社外者(独立委員会)の判断の重視
- オ．対抗措置発動に係る合理的な客観的要件の設定
- カ．独立した地位にある第三者の助言の取得
- キ．デッドハンド型買収防衛策またはスローハンド型買収防衛策ではないこと

#### 4【事業等のリスク】

当社の事業の状況、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。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

##### (1) 不動産市況及び地価動向の影響について

マンションや建売住宅などの住宅分譲事業は、安定的な供給及び販売、売上を目指しておりますが、その販売活動においては、競合他社の供給数や価格動向の影響を、顧客動向においては、景気悪化や金利上昇などの変動による影響を受けやすい特性があります。またオフィスビルについても同様の需要動向、供給動向により賃料単価の下落や空室率が増加する可能性があります。

また地価水準は下落する可能性があり、分譲事業の利益率の悪化や、保有する資産の価値が下落する可能性があります。

##### (2) 有利子負債及び金利動向の影響について

当社グループは、有利子負債の大部分を長期による借入とし、そのほぼ全てについて金利を固定化し、金利変動による影響を少なくするべく対処しております。しかしながら、今後金利が上昇した場合、経営成績に与える影響は、短期的には比較的限定されておりますが、中長期的には大きくなる可能性があります。

##### (3) 法制、税制等の変更について

当社グループにおける事業は、不動産売買、賃貸借、管理受託、建設、施設運営等の関連の各種法令、各自治体が制定した条例及び税制等の規制を受けております。また、「宅地建物取引業法」等に基づく免許を受けて事業を行っております。今後、これらの規制が改廃される場合や新たな規制が設けられる場合、業務範囲の拡大により新たな法的規制を受ける場合に、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を受ける可能性があります。

##### (4) 情報システムについて

情報システムの整備、活用について、そのインフラの整備、データバックアップ確保などさまざまな安全対策を行っておりますが、万が一システムリスクが顕在化した場合には、営業活動や業務処理に大きな影響を及ぼす可能性があります。

##### (5) 株式市場について

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (6) 天災、人災等の発生について

地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、戦争、暴動、テロ、事故、火災その他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 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】

### (1) 財政状態の分析

#### (資産)

当期末の資産残高は11,614億円で、1,061億円の増加であります。

流動資産は販売用不動産等の減少などから86億円減少いたしました。

一方、匿名組合等の連結などにもない有形固定資産が1,262億円増加したことから、固定資産は1,147億円増加しております。

#### (負債)

当期末における負債の残高は9,216億円で、972億円の増加であります。

短期借入金と長期借入金及び社債を合わせた有利子負債は5,598億円で809億円増加いたしました。

有利子負債のうち、826億円は債務支払いの引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。また、債務支払の引当の対象となる責任財産は1,274億円であります。

#### (純資産)

当期末における純資産の残高は2,398億円であります。

剰余金の配当37億円など実施したほか、当期純利益として116億円を計上した結果であります。

### (2) 経営成績の分析

売上高は5,714億円で、東日本大震災によって一部の施設に移動停止や営業時間短縮の影響があったものの前期に比べ194億円の増収であります。

セグメント別では、分譲はマンション販売の増加などから238億円の増収、賃貸はS P Cを通じたビル売却による配当の増加などにより52億円の増収となっております。

営業利益は625億円で、たな卸資産やS P Cを通じて保有する資産の損失処理の大幅な減少、S P Cを通じたビル売却益の増加等により270億円の大幅な増益となりました。

営業外収支は前期並みで、経常利益も前期に比べ267億円の増益となっております。

特別損益では、特別利益において負ののれん発生益など22億円を計上する一方、減損損失339億円など特別損失を356億円計上いたしました。税金費用の減少もあり当期純利益は5億円の増益となりました

なお、1株当たり当期純利益は21.84円であります。

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況については、「1 業績等の概要」に記載しております。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）は、当連結会計年度において、賃貸事業におけるビルの新設、取得、修繕工事等をはじめとして200,262百万円の設備投資を実施しております。

セグメント毎の設備投資の内訳は、以下の表のとおりであります。（投資額には、有形固定資産・無形固定資産・長期前払費用の金額を含んでおります。また、金額には消費税等を含んでおりません。）

セグメントの名称	設備投資額	構成比
分譲	273百万円	0.14%
請負工事	391百万円	0.20%
小売	1,492百万円	0.75%
賃貸	188,980百万円	94.37%
管理受託	180百万円	0.09%
運営	7,186百万円	3.59%
仲介	1,505百万円	0.75%
その他	751百万円	0.38%
小計	200,762百万円	100.25%
消去または全社	500百万円	0.25%
合計	200,262百万円	100.00%

##### <分譲>

当社において、マンションなどの販売のためのモデルルーム並びに販売事務所の工事を行っております。

##### <請負工事>

㈱東急ホームズにおいて、2棟の展示場を新設したほか、既存設備の改装工事等を行っております。

##### <小売>

㈱東急ハンズにおいて、6店舗を新規オープンしたほか、システム開発に関する投資等を行っております。

##### <賃貸>

当社において、主に賃貸用物件の取得、既存稼動物件の修繕等の設備投資を実施したほか、匿名組合プロトス、匿名組合デウテロス、匿名組合トリトスにおいて賃貸用物件の取得を行っております。

##### <管理受託>

㈱東急コミュニティーにおいて、業務効率化のためのシステム開発投資を中心とした設備投資を行っております。

##### <運営>

当社において、シニア住宅の建設・および既存稼動物件の買収を行いました。また、その他各ゴルフ場施設などにおいても新規設備取得・修繕工事を実施したほか、スキー場・ゴルフ場などの施設の保守整備のため設備投資を行っております。

##### <仲介>

東急リパブル㈱において、3店舗を新規オープンしたほか、既存店舗の移転等を行っております。

##### <その他>

㈱東急コミュニティーにおいて、エネルギープラント設備の取得等を行っております。

##### <全社>

主に当社において、プログラム開発に関する設備投資等を行っております。

また、当連結会計年度における重要な設備の除却、売却等は以下のとおりであります。

#### 売却による減少

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
特定目的会社テル ミナス	大阪市北区小松 原計画	大阪府大阪市 北区	賃貸	店舗	2,093 (62)	20,180	4,125	0	24,305

## 2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、以下のとおりであります。

### (1) 提出会社

#### 「賃貸」セグメントに属する、提出会社の主要設備

設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
赤坂東急プラザ	東京都千代田区	賃貸	店舗・事務所	5,104	24,996	3,933	139	29,068
渋谷東急プラザ	東京都渋谷区	賃貸	店舗・事務所	2,319 (547)	23,323	1,249	3,271	27,844
あべのマーケット パーク Q's MALL	大阪府大阪市	賃貸	店舗	-	-	-	15,148	15,148
二子玉川ライズ	東京都世田谷区	賃貸	店舗・事務所	4,786	3,794	8,968	628	13,391
蒲田東急ビル本館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	2,352	106	11,563
江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル・店舗	5,828	7,346	3,259	44	10,650
恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,153 (951)	7,145	2,839	654	10,639
聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所・ホテルほか	-	-	5,745	4,089	9,834
梅田北プレイス	大阪府大阪市	賃貸	事務所	1,443	5,457	2,984	97	8,539
札幌東急ビル	札幌市中央区	賃貸	ホテル・店舗	4,443	5,330	1,764	52	7,147
渋谷プレイス	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗	494	5,597	1,293	21	6,912
戸塚東急プラザ	横浜市戸塚区	賃貸	店舗	11,233	2,000	2,931	69	5,002
恵比寿ビジネス タワー	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,628	2,990	1,927	19	4,936
四谷放送センター	東京都新宿区	賃貸	放送スタジオ	1,520	2,827	1,933	8	4,769
南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	4,099	126	238	4,464
渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	1,736	15	4,372
三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	-	-	2,174	2,139	4,313
カコー桜丘	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗ほか	1,515	4,025	224	-	4,250
二子玉川事業用地	東京都世田谷区	賃貸	事業予定地 (第2期)	4,970	3,569	-	46	3,616
ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,145	2,848	474	6	3,329
恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,115	2,508	774	38	3,321
代官山アパート	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	915	1,284	1,378	479	3,141
仙台東洋ビル	宮城県仙台市	賃貸	事務所・店舗	850	3,092	-	-	3,092
エビスキュープラザ	東京都渋谷区	賃貸	事務所	558 (398)	879	1,600	538	3,019

#### 「賃貸」以外のセグメントに属する、提出会社の主要設備

設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
グランクレール成 城	東京都世田谷区	運営	シニア住宅	4,382	6,366	2,880	192	9,438
グランクレールセ ンター南	横浜市都筑区	運営	シニア住宅	3,174	3,605	4,192	159	7,956
グランクレール馬 事公苑	東京都世田谷区	運営	シニア住宅	7,799	2,401	1,470	43	3,915
東急ハーヴェスト クラブ有馬六彩	兵庫県神戸市北 区	運営	ホテル	8,687	1,230	1,930	255	3,416



設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
浜名湖別荘団地施設	静岡県浜松市 北区	運営	テニスコート・ マリナーほか	70,093	3,227	17	70	3,315

(2) 国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
匿名組合プロ トス	日本橋本町東急 ビル	東京都中央区	賃貸	事務所	1,294	8,649	1,843	57	10,551
匿名組合プロ トス	市ヶ谷東急ビル	東京都千代田 区	賃貸	事務所・共同 住宅	1,984	11,324	2,368	58	13,751
匿名組合プロ トス	データベースセ ンタービル	東京都港区	賃貸	事務所	33,378	14,900	2,800	-	17,700
匿名組合デウ テ ロス	渋谷南東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所・駐車 場	2,433	18,572	2,979	79	21,630
匿名組合デウ テ ロス	浜松町スクエア	東京都港区	賃貸	事務所・共同 住宅	2,224	23,084	4,290	79	27,455
匿名組合デウ テ ロス	心斎橋東急ビル	大阪府大阪市	賃貸	事務所・店舗 ほか	1,091	6,817	1,536	30	8,384
匿名組合トリ ト ス	内幸町東急ビル	東京都千代田 区	賃貸	事務所	1,701	14,397	2,552	7	16,958
匿名組合グッド フィールド・イ ン ベストメント	八丁堀東急ビル	東京都千代田 区	賃貸	事務所・共同 住宅	1,253	4,275	984	-	5,260
箕面エス・シー(有)	箕面ヴィソラ	大阪府箕面市	賃貸	商業施設	(37,466)	-	4,799	-	4,799
(有)エヌエイオー	名古屋市中区錦 三丁目計画	名古屋市中区	賃貸	事業予定地	1,077 (126)	2,980	-	428	3,408
(株)日本住情報交 流センター	ハウスクエア 横浜	横浜市都筑区	賃貸	住宅および住 宅設備展示場	19,397	2,827	1,027	51	3,905
(株)東急コミュニ ティー	技術センター	東京都目黒区	管理受託	研修施設	1,063	2,802	571	3	3,377
TLCゴルフリ ゾート(株)	小見川東急ゴル フクラブ	千葉県香取市	運営	ゴルフ場 (18H)	630,662 (123,953)	3,115	621	1,781	5,517
TLCゴルフリ ゾート(株)	季美の森ゴルフ 倶楽部	千葉県山武郡 大網白里町・ 東金市	運営	ゴルフ場 (18H)	712,655	2,847	377	2,007	5,232
TLCゴルフリ ゾート(株)	筑波東急ゴルフ クラブ	茨城県つくば 市	運営	ゴルフ場 (18H)	538,736 (124,846)	3,348	114	675	4,137
TLCゴルフリ ゾート(株)	有田東急ゴルフ クラブ	和歌山県有田 郡有田川町	運営	ゴルフ場 (18H)	729,471	1,200	266	2,178	3,646
房総興発(株)	鶴舞カントリー 倶楽部	千葉県市原市	運営	ゴルフ場 (36H)	1,085,822 (112,869)	7,676	612	409	8,698
佐倉ゴルフ開発(株)	麻倉ゴルフ倶楽 部	千葉県佐倉市 内田町	運営	ゴルフ場 (18H)	908,642	2,052	1,064	1,297	4,413
関西カントリー(株)	関西カントリー クラブ	京都府亀岡市	運営	ゴルフ場 (18H)	278,752	4,372	222	209	4,804
(株)三木よかわカ ントリー	三木よかわカン トリークラブ	兵庫県三木市	運営	ゴルフ場 (18H)	860,779 (65,862)	5,003	368	190	5,562
ニセコ高原観光(株)	ニセコ グラン・ヒラフ	北海道虻田郡 倶知安町	運営	スキー場	30,444,265	497	2,315	1,149	3,961
勝山高原開発(株)	スキージャム勝山	福井県勝山市	運営	スキー場	920,966	4,946	232	1,668	6,847

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
(株)東急イーライ フデザイン	ライフニクス高 井戸	東京都杉並区	運営	シニア住宅	(10,476)	-	1,830	1,792	3,622

(3) 在外子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
P.I.D.C(＊)	Palau Pacific Resort	パラオ共和国	運営	ホテル	(254,823)	-	1,238	779	2,017

(＊) : Pacific Islands Development Corporation

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」には、構築物・機械及び装置・車輛運搬具・工具、器具及び備品・リース資産・建設仮勘定のほか、無形固定資産・長期前払費用を含んでおります。なお、金額には消費税等を含んでおりません。

2. 土地面積中の( )内は借地権等面積であり、外書きしております。

3. そのほか、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

(提出会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
	(土地)				
東急不動産(株)	蒲田東急ビル(別館)	東京都大田区	賃貸	店舗	4,374
計					4,374
	(建物)				
東急不動産(株)	ビューレジデンス市ヶ谷河田町	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	12,455
東急不動産(株)	恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	賃貸	事務所	12,280
東急不動産(株)	グランクレール藤が丘	横浜市青葉区	運営	共同住宅	10,770
東急不動産(株)	ヴィスポ横須賀	神奈川県横須賀市	賃貸	店舗ほか	9,025
東急不動産(株)	大宮M Tビル	埼玉県大宮市	賃貸	事務所	7,071
東急不動産(株)	日交元代々木ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	6,928
東急不動産(株)	六本木イーストビル	東京都港区	賃貸	店舗・事務所ほか	6,904
東急不動産(株)	横浜中村ビル	横浜市西区	賃貸	事務所	6,435
東急不動産(株)	渋谷B E A M	東京都渋谷区	賃貸	店舗	6,408
東急不動産(株)	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	6,010
東急不動産(株)	八丁堀東急ビル	東京都中央区	賃貸	事務所	6,006
東急不動産(株)	澤田東急ビル	大阪市北区	賃貸	店舗・事務所	4,882
東急不動産(株)	岩田東急ビル	大阪市中央区	賃貸	事務所	4,831
東急不動産(株)	渋谷海老澤ビル	東京都渋谷区	賃貸	店舗・事務所	4,549
東急不動産(株)	渋谷T O Dビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	4,347
東急不動産(株)	N . E . Sビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	3,933
東急不動産(株)	トアロード昭和ビル	神戸市中央区	賃貸	店舗	3,782
東急不動産(株)	目白坂S Tビル	東京都文京区	賃貸	事務所	3,462
東急不動産(株)	港北M I N A M O	横浜市都筑区	賃貸	店舗	3,414
東急不動産(株)	香川東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	店舗	3,207
計					126,699

(国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
㈱東急コミュニティー	リバーージュ品川	東京都港区	賃貸	共同住宅	34,928
㈱東急コミュニティー	サンクレール荒川プランガーデン	東京都荒川区	賃貸	共同住宅	15,819
㈱東急コミュニティー	アーバンスクエア横浜	横浜市神奈川区	賃貸	事務所	10,933
㈱東急コミュニティー	グランハイツ高田馬場	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	7,841
㈱東急コミュニティー	グウ マグノリア	大阪市西区	賃貸	共同住宅	6,799
㈱東急コミュニティー	コミュニティスペース東雲	東京都江東区	賃貸	店舗	4,414
㈱東急コミュニティー	グランハイツ池尻	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	4,249
㈱東急コミュニティー	コラム南青山	東京都港区	賃貸	共同住宅	4,003
㈱東急コミュニティー	ハウス桃李	東京都豊島区	賃貸	共同住宅	3,824
㈱東急コミュニティー	サンクレール高井戸	東京都杉並区	賃貸	共同住宅	3,775
㈱東急コミュニティー	本町寺田ビル	大阪市中央区	賃貸	事務所	3,491
㈱東急コミュニティー	H & M南青山	東京都港区	賃貸	事務所・店舗	3,481
㈱東急コミュニティー	二宮ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	3,336
㈱東急コミュニティー	戸越銀座ブレイス	東京都品川区	賃貸	事務所	3,056
㈱東急ハンズ	大阪心斎橋8953ビル	大阪市中央区	小売	店舗	13,667
㈱東急ハンズ	横浜第二宮本ビル	横浜市西区	小売	店舗	13,609
㈱東急ハンズ	住生池袋ビル	東京都豊島区	小売	店舗	13,382
㈱東急ハンズ	西渋谷東急ビル	東京都渋谷区	小売	店舗	13,207
㈱東急ハンズ	M-1スクエアビル本館	神戸市中央区	小売	店舗	10,610
㈱東急ハンズ	タカシマヤタイムズスクエアビル	東京都渋谷区	小売	店舗	9,958
㈱東急ハンズ	ニッセイ札幌南一条ビル	札幌市中央区	小売	店舗	8,487
㈱東急ハンズ	広島東映ビル	広島市中区	小売	店舗	6,891
㈱東急ハンズ	大宮西口共同ビル	さいたま市大宮区	小売	店舗	5,253
㈱東急ハンズ	町田ツインズイースト	東京都町田市	小売	店舗	5,119
㈱東急ハンズ	TOKYO-BAYららぽーと	千葉県船橋市	小売	店舗	4,954
㈱東急ハンズ	アミュプラザ博多	福岡県福岡市	小売	店舗	4,898
㈱東急ハンズ	マロニエゲート	東京都中央区	小売	店舗	3,918
㈱東急ハンズ	ららぽーと横浜	横浜市都筑区	小売	店舗	3,536
㈱東急ハンズ	DICE	川崎市川崎区	小売	店舗	3,024
東急リパブル㈱	Belle Face Amagasaki	兵庫県尼崎市	賃貸	共同住宅	6,655
東急リパブル㈱	ヒルトップ中野	東京都中野区	賃貸	共同住宅	3,464
東急リパブル㈱	セントラル堺東	大阪府堺市	賃貸	共同住宅	3,406
東急リパブル㈱	グランハイツ南雪谷	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,134
リパブルピーエイ㈱	エディフィシオキーヨ	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	5,354
リパブルピーエイ㈱	AMAX YOKOHAMA	横浜市西区	賃貸	共同住宅	5,168
リパブルピーエイ㈱	ガーデナヴィル市川妙典	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	4,323
リパブルピーエイ㈱	ソレアード葛西	東京都江戸川区	賃貸	共同住宅	4,260
リパブルピーエイ㈱	サンソレイユ松戸	千葉県松戸市	賃貸	共同住宅	3,787
リパブルピーエイ㈱	グランドメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	3,371
リパブルピーエイ㈱	コンドミニアム・ヴェル大倉山	神奈川県横浜市	賃貸	共同住宅	3,187
東急リロケーション㈱	東急ステイ青山プレミア	東京都港区	賃貸	ホテル	13,486

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急リロケーション㈱	東急ステイ四谷	東京都新宿区	賃貸	ホテル	10,352
東急リロケーション㈱	東急ステイ五反田	東京都品川区	賃貸	ホテル	5,709
東急リロケーション㈱	東急ステイ渋谷	東京都渋谷区	賃貸	ホテル	4,533
東急リロケーション㈱	東急ステイ蒲田	東京都大田区	賃貸	ホテル	3,364
東急リロケーションサービス㈱	ブリリアントヨス	東京都中央区	賃貸	共同住宅	8,921
東急リロケーションサービス㈱	プロータ大倉山	神奈川県横浜市	賃貸	共同住宅	7,782
東急リロケーションサービス㈱	麻布マナー	東京都港区	賃貸	共同住宅	7,053
東急リロケーションサービス㈱	NK赤羽岩淵	東京都北区	賃貸	共同住宅	5,607
東急リロケーションサービス㈱	ザセンチュリー宮崎台	川崎市宮前区	賃貸	共同住宅	4,770
東急リロケーションサービス㈱	ソアラソーム碑文谷	東京都目黒区	賃貸	共同住宅	4,569
東急リロケーションサービス㈱	アリーム稲毛海岸	千葉市美浜区	賃貸	共同住宅	4,566
東急リロケーションサービス㈱	ネオマイム音羽	東京都文京区	賃貸	共同住宅	4,055
東急リロケーションサービス㈱	セリゼ雪谷	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,862
東急リロケーションサービス㈱	ネクステージレジデンス中央湊	東京都中央区	賃貸	共同住宅	3,856
計					369,056

(在外子会社)

該当事項はありません。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

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	1,000,000,000
計	1,000,000,000

##### 【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28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	533,345,304	533,345,304	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 1,000株
計	533,345,304	533,345,304	-	-

#### (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18年4月1日～ 平成19年3月31日 (注1)	496,000	533,345,304	52	57,551	52	33,740

(注) 1. 平成13年6月27日開催の第69回定時株主総会決議による旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権(ストックオプション)の行使によるものであります。  
発行価格210円、資本組入額105円

(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1,000株)								単元未満株式の 状況(株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	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)	-	76	42	305	384	17	30,462	31,286	-
所有株式数 (単元)	-	204,180	11,694	96,232	139,413	68	78,617	530,204	3,141,304
所有株式数の 割合(%)	-	38.51	2.21	18.15	26.29	0.01	14.83	100.00	-

(注) 1. 自己株式2,286,472株は「個人その他」に2,286単元、「単元未満株式の状況」に472株含めて記載しておりま  
す。

なお、自己株式2,286,472株は株主名簿記載上の株式数であり、平成23年3月31日現在の実保有株式数は  
2,284,472株であります。

2. 証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に5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(%)
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	88,380	16.57
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	34,038	6.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	26,641	5.00
第一生命保険株式会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	20,383	3.82
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	17,509	3.28
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号	11,104	2.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,574	1.98
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	7,607	1.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,613	1.24
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	5,798	1.09
計	-	228,649	42.87

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)、資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)は、信託業に係る株式であります。

2. 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ及びその共同保有者から提出された平成22年6月21日の大量保有報告書により、平成22年6月14日現在で以下の通り株式を保有している旨の報告を受けております。  
下記の株式会社三菱東京UFJ銀行の保有株式数4,539千株については全て確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の 数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	4,539	0.85
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	16,626	3.12
三菱UFJ投信株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	2,657	0.50
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	3,302	0.62
計	-	27,126	5.09

3. 住友信託銀行株式会社及びその共同保有者から提出された平成22年9月7日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成22年8月31日現在でそれぞれ以下の通り株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	19,770	3.71
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号 ミッドタウン・タワー	12,547	2.35
計	-	32,317	6.06

4. 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社及びその共同保有者から提出された平成22年10月6日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成22年9月30日現在で以下の通り株式を保有している旨の報告を受けております。

下記の中央三井信託銀行株式会社の保有株式数17,509千株については全て確認ができておりますが、中央三井アセット信託銀行株式会社の保有株式数については、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	13,290	2.49
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	17,509	3.28
計	-	30,799	5.77

5. 株式会社みずほコーポレート銀行及びその共同保有者から提出された平成23年3月7日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成23年2月28日現在でそれぞれ以下の通り株式を保有している旨の報告を受けております。

下記の株式会社みずほコーポレート銀行の保有株式数2,165千株については全て確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	2,165	0.41
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,187	0.22
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	17,020	3.19
みずほ投信投資顧問株式会社	東京都港区三田三丁目5番27号	1,605	0.30
新光投信株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番10号	1,248	0.23
計	-	23,225	4.35



( 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)	普通株式 2,322,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 527,882,000	527,882	-
単元未満株式	普通株式 3,141,304	-	-
発行済株式総数	533,345,304	-	-
総株主の議決権	-	527,882	-

(注)「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が5,000株(議決権の数5個)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(%)
自己株式 東急不動産(株)	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	2,284,000	-	2,284,000	0.43
相互保有株式 東急グリーンシステム(株)	東京都目黒区東山三丁目8番1号	26,000	-	26,000	0.00
(株)東急設計コンサルタント	東京都目黒区中目黒一丁目8番1号	12,000	-	12,000	0.00
計	-	2,322,000	-	2,322,000	0.44

(注)上記のほか、株主名簿上は当社名義となっているが実質的に所有していない株式が2,000株(議決権の数2個)あります。

なお、当該株式数は、上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の欄の普通株式に含めて記載しております。

( 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号に該当する普通株式の取得

### (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(円)
当事業年度における取得自己株式	136,436	52,056,523
当期間における取得自己株式	2,695	955,539

(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、この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は含まれておりません。

### (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 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	26,012	8,796,501	-	-
保有自己株式数	2,284,472	-	2,287,167	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、平成23年6月1日から、この有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

(注) 2. 当期間における保有自己株式には、平成23年6月1日から、この有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を最重要政策の一つとして考えており、業績並びに今後の経営環境及び事業展開計画等を総合的に勘案して内部留保とのバランスを図りながら、利益配当を行うことを基本方針としております。

また、中間配当及び期末配当の年2回の剰余金の配当を行うこととし、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき当期は1株当たり7.0円の配当（うち中間配当3.5円）を実施することを決定しました。

内部留保金につきましては、主に将来の事業展開計画等に必要な投資資金として活用し、企業価値向上に努めてまいります。

当社は、定款に「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することができる」旨を定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

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22年11月5日 取締役会決議	1,859	3.5
平成23年6月28日 定時株主総会決議	1,858	3.5

### 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75期	第76期	第77期	第78期	第79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)	1,548	1,543	850	489	484
最低(円)	704	533	190	274	300

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

#### (2)【最近6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)	392	404	413	450	484	473
最低(円)	331	364	372	410	422	314

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

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 (代表取締役)		植木 正威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 当社入社 昭和59年12月 東急ホーム株式会社 常務取締役 平成4年6月 当社取締役 平成8年6月 当社常務取締役 平成11年6月 当社専務取締役 平成12年6月 当社代表取締役社長 平成13年6月 東京急行電鉄株式会社 取締役(現) 平成14年4月 当社代表取締役社長 執行役員 平成16年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員 平成20年4月 当社代表取締役会長(現) 平成20年4月 東急リパブル株式会社 取締役会長 (現)	(注)2	81
取締役社長 (代表取締役) 社長執行役員		金指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 当社入社 平成9年6月 東急ホーム株式会社 専務取締役 平成10年6月 当社取締役 平成12年6月 当社常務取締役 平成14年4月 当社専務取締役 執行役員 平成15年4月 東急ホーム株式会社 代表取締役社長 平成16年4月 当社取締役 専務執行役員 平成18年4月 当社取締役 副社長執行役員 平成18年4月 株式会社東急アメニックス 代表取締 役社長 平成20年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員 (現) 平成20年4月 株式会社東急ホームズ 代表取締役会 長 平成20年10月 株式会社東急ホームズ 取締役会長	(注)2	45
取締役 副社長執行役員		岡本 潮	昭和24年9月15日生	昭和49年4月 当社入社 平成11年4月 当社ビル事業本部デュエット事業第一 部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成16年6月 当社取締役 執行役員 平成18年4月 当社取締役 常務執行役員 平成20年4月 当社取締役 専務執行役員 平成23年4月 当社取締役 副社長執行役員(現)	(注)2	26
取締役 専務執行役員		小倉 敏	昭和24年7月31日生	昭和48年4月 当社入社 平成10年4月 当社都市事業本部プロジェクト開発第 一部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成18年4月 当社常務執行役員 平成18年6月 当社取締役 常務執行役員 平成20年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注)2	40
取締役 常務執行役員	リゾート事 業本部長	有馬 修	昭和24年6月10日生	昭和48年4月 当社入社 平成10年3月 当社福岡支店長 平成12年6月 当社取締役 平成16年4月 株式会社東急スポーツオアシス 取締 役社長 平成20年4月 当社グループ執行役員 平成21年4月 当社執行役員 平成21年4月 当社リゾート事業本部長(現) 平成22年4月 当社常務執行役員 平成22年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注)2	33

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	住宅事業本 部長	大瀧 岩男	昭和29年1月8日生	昭和54年10月 当社入社 平成16年4月 当社執行役員 平成16年4月 当社住宅事業本部第二事業部統括部 長 平成22年4月 当社常務執行役員 平成22年4月 当社住宅事業本部長(現) 平成22年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注)2	10
取締役 常務執行役員	事業創造 本部長	三枝 利行	昭和33年8月25日生	昭和56年4月 当社入社 平成20年4月 当社執行役員 平成20年4月 当社資産活用事業本部長 平成21年4月 当社経営企画部統括部長 平成23年4月 当社常務執行役員 平成23年4月 当社事業創造本部長(現) 平成23年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注)2	16
取締役 常務執行役員	投資マネジ メント事業 本部長	植村 仁	昭和34年11月10日生	昭和57年4月 当社入社 平成20年4月 当社執行役員 平成21年4月 当社アセット企画推進本部長 平成22年4月 当社投資マネジメント事業本部長 (現) 平成23年4月 当社常務執行役員 平成23年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注)2	5
取締役 執行役員	経営企画 統括部統 括部長	大隈 郁仁	昭和33年8月3日生	昭和57年4月 当社入社 平成20年4月 当社執行役員 平成20年4月 当社ビル事業本部長 平成23年4月 当社経営企画統括部統括部長(現) 平成23年6月 当社取締役 執行役員(現)	(注)2	2
取締役		中島 美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 当社入社 平成10年6月 当社取締役 平成14年4月 当社常務取締役 執行役員 平成16年4月 当社取締役 常務執行役員 平成18年4月 当社取締役 専務執行役員 平成20年4月 当社取締役 副社長執行役員 平成23年4月 当社取締役(現) 平成23年4月 東急リパブル株式会社 副社長執行役 員 平成23年6月 東急リパブル株式会社 代表取締役社 長社長執行役員(現)	(注)2	40
取締役		中村 元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 当社入社 平成10年6月 当社取締役 平成14年4月 当社常務取締役 執行役員 平成16年4月 当社取締役 常務執行役員 平成18年4月 株式会社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 当社取締役(現)	(注)2	44

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		野本 弘文	昭和22年9月27日生	昭和46年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成19年6月 同社取締役 平成20年1月 同社常務取締役 平成20年6月 同社専務取締役 平成22年6月 同社代表取締役専務取締役 平成23年4月 同社代表取締役社長(現) 平成23年6月 当社取締役(現)	(注)2	26
常勤監査役		川合 正	昭和23年8月16日生	昭和46年7月 三井信託銀行株式会社 入社 平成10年6月 同社取締役 平成13年6月 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 平成14年2月 同社取締役常務執行役員 平成14年2月 三井トラスト・ホールディングス株式会社 常務取締役 平成14年6月 中央三井信託銀行株式会社 取締役専務執行役員 平成15年6月 三井アセット信託銀行株式会社 取締役社長 平成15年6月 三井トラスト・ホールディングス株式会社 専務取締役 平成19年10月 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社 取締役 平成19年10月 中央三井アセット信託銀行株式会社 取締役社長 平成22年6月 中央三井アセット信託銀行株式会社 取締役会長 平成23年6月 当社常勤監査役(現)	(注)3	-
常勤監査役		二見 英二	昭和27年2月1日生	昭和49年4月 当社入社 平成14年4月 当社執行役員 平成14年4月 当社経営企画部統括部長 平成18年6月 当社取締役 執行役員 平成20年4月 当社取締役 常務執行役員 平成22年4月 当社ソリューション営業本部長 平成23年6月 当社常勤監査役(現)	(注)3	21
監査役		安達 功	昭和18年10月1日生	昭和43年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成11年6月 同社取締役 平成15年6月 当社監査役(現) 平成15年6月 東京急行電鉄株式会社 常務取締役 平成17年4月 同社常務取締役 執行役員 平成17年6月 同社専務取締役 平成21年6月 同社代表取締役副社長 平成23年4月 同社取締役調査役(現) 平成23年4月 学校法人五島育英会 理事長(現)	(注)3	63
監査役		浅野 友靖	昭和28年4月27日生	昭和53年4月 第一生命保険相互会社入社 平成18年4月 同社執行役員 平成21年4月 同社常務執行役員 平成21年6月 同社取締役常務執行役員 平成22年4月 第一生命保険株式会社 取締役常務執行役員(現) 平成23年6月 当社監査役(現)	(注)3	-
計						452

- (注) 1. 安達功、川合正、浅野友靖は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 平成23年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
3. 平成23年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
4. 当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は14名で、上記「役員の状況」に記載の8名の他、次のとおりであります。
- |       |             |
|-------|-------------|
| 三浦 宏  | シニアライフ事業本部長 |
| 古沢 繁之 | 関西支店長       |
| 岡田 正志 | 商業施設事業本部長   |
| 西川 弘典 | 総務統括部統括部長   |
| 木村 昌平 | 財務統括部統括部長   |
| 三輪 真也 | ビル事業本部長     |

## 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】

#### コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、人と暮らしをトータルに見つめ、お客様とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業であり、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めております。また、安定化した成長路線を着実に「継続」することと、大きく変化を遂げるであろう事業環境に対応しながら、常に新たな事業・課題の達成に「挑戦」することを経営のキーワードに据えることで企業価値の拡大を図ってまいります。そのためには、経営の効率性を高め、健全かつ透明性の高い経営体制を築く事が重要であると見え、コーポレートガバナンスの充実に取り組んでおります。

なお、当社グループの企業価値向上のためには、様々なステークホルダーと円滑な関係を築くことが不可欠であると考えており、ステークホルダーを尊重し、積極的な情報開示に努めてまいります。

#### 企業統治の体制

##### イ．企業統治の体制とその理由

当社では、取締役会を経営上の最高意思決定機関と位置づけており、法令、定款及び取締役会規程の定めるところにより当社の経営方針及び業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務の執行を監督しております。

取締役会は、取締役（定款において15名以内と定めております）で構成され、原則として定例取締役会を月に1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催いたします。

また、監査役会は、株主の負託を受けた独立機関として取締役の職務執行を監査しております。監査役会は、監査役（定款において4名以内と定めております）で構成され、監査役会規程、監査役監査基準及び内部統制システム監査実施基準に基づき、法令、定款に従い監査方針を定めるとともに、各監査役の報告に基づき監査意見を形成しております。なお、監査役のうち3名が社外監査役であります。

当社及び当社グループは、企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現を目指した効率的かつ健全なグループ経営のため、最適な企業統治の仕組みづくりを追求しております。これまでに下記記載の具体的施策を実施し、業務執行、監督機能等の充実を図っております。

##### ・ 経営会議の設置

経営方針・戦略の策定及び重要な計画案・実施案の審議機関として経営会議を設置しております。経営会議は、代表取締役会長及び代表取締役社長以下、執行役員等で構成され、原則として週1回、必要に応じて随時開催しております。

##### ・ 執行役員制度の機能強化

従来取締役が担ってきた経営機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、平成14年4月より執行役員制度を導入いたしました。

また、連結経営方針に直結した業務執行を目指し、平成20年4月よりグループ執行役員を選任（上場子会社を除く当社連結子会社より選任）しております。

##### ・ 取締役の任期の短縮

取締役の経営責任を明確にし、経営環境の変化に迅速に対応でき体制を構築するため、平成20年6月より、取締役の任期を2年から1年に短縮しております。

なお、当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく責任の限度額は法令が規定する額としております。

##### ロ．内部統制システムの整備の状況

当社グループは、グループの持続的発展と企業価値の恒常的成長を図るために、コンプライアンス経営を徹底し、業務の適正を確保しながら、効率性・有効性を高めて業績の目標など経営課題を達成し、適切な情報開示を実践することを目的として、取締役会等機関、経営者及び従業員等、全てのグループ構成員が内部統制システムの整備・運用に取り組むこととしております。

また、監査役は「内部統制システム監査実施基準」に則り、内部統制システムの整備状況を監視し、検証いたしております。



・東急不動産グループ行動基準

当社グループは、法令等を遵守し、適切な企業活動を推進することを目的として、「コンプライアンス規程」（平成19年制定）において「行動基準」を定め、全役職員に内容の理解と基準に即した行動を求めています。

・取締役の職務執行に関する体制

経営の組織的・効率的推進を目的とし業務執行に関する権限と責任を明確に定めた「職務権限規程」や「決裁規程」に則り適切な執行を実現するとともに、重要事項については取締役会及び経営会議等の会議体を経て意思決定を行うことで職務の適正性を確保しております。さらに、執行役員制度を導入することにより経営の意思決定・監督と業務執行の機能を明確に分離し、取締役の機能強化並びに業務の効率性を確保しております。

・コンプライアンス体制

当社グループは、平成14年、コンプライアンス部門を設置し、全役職員に対する啓蒙を含め、「東急不動産グループCSR推進委員会」をはじめとしたコンプライアンス体制を構築し、「東急不動産グループ行動基準」に即したコンプライアンス経営の徹底に努めております。（総務部22名うちコンプライアンス担当3名及び法務担当6名）

具体的には、「東急不動産グループ行動基準」実践のために、コンプライアンス規程に基づく細則である「東急不動産グループコンプライアンス・マニュアル」を定め、役職員に配布し、定期的にコンプライアンス研修等を行い、コンプライアンスの周知徹底を図るとともに、法令の制定・改正等の情報伝達、各種法務マニュアルの整備等を通じて、業務における法令遵守の環境を整えております。

また、法令違反等を未然に防止・改善するため、「コンプライアンスヘルプライン」（内部通報窓口）を設置しております。

・内部監査体制

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、内部監査部を設置しております。内部監査部は当社及び子会社の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

また、内部監査部において、会社法に定められた「業務の適正を確保するための体制の整備」に関する評価及び金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。（内部監査部 8名）

・リスク管理体制

「東急不動産グループ行動基準」に基づき、業務に関する規程・マニュアル、顧客対応窓口、事故・クレーム等の情報伝達、緊急時対応体制の整備・周知・見直しなど、業務におけるリスク管理を実践しております。

事業部門、関連会社における事業リスクを洗い出し、その中から重要と考えられる項目について優先的に改善を行っております。各事業のプロジェクトに関するリスクについては、重要案件について「経営会議」での審議を経て総合的に判断することとしております。さらに、内部監査により隠れたリスクの把握を行うこととしております。

緊急かつ重大な損失の危険が発生・発見された場合は、「緊急時対応基本規程」に基づき適切な情報伝達及び意思決定を行い、被害を最小限に止めるなどの的確な対応を行うこととしております。

・情報管理体制

当社の役職員が業務上取り扱う情報に関する管理の重要性を認識し適切な管理を実施することを目的として「情報管理規程」を定め、情報の共有化による業務の効率化、秘密漏洩防止、適切な情報開示に努めることとしております。取締役会議事録、決裁書その他取締役の職務の執行に係る情報についても適切に保存・管理し、取締役及び監査役は必要に応じて常時これらの保管文書を閲覧できるものとしております。

電子情報等については別途「電子情報セキュリティ規則」を定め、情報管理責任者による利用監視や端末利用に関する規則等、役職員が遵守すべき事項を定めております。

また、金融商品取引法に違反する内部者取引を未然に防止することを目的として「内部者取引防止規程」を定めております。

・グループ内の内部統制システム体制

連結企業集団としての当社グループにおける業務の適正確保及びコンプライアンス経営の徹底等を目的として、「東急不動産グループ行動基準」を定め、「東急不動産グループCSR推進委員会」を設置して、当社グループ全体におけるコンプライアンス経営の浸透に努めております。

グループ全体の経営管理については、連結企業集団としての目標・方針・事業計画をグループ経営会議において協議調整し、当社グループ各社に共有化を図ることとしております。

また、当社及び当社グループにおける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基本規程」、「連結子会社向け財務報告に係る内部統制ガイドライン」を定めております。

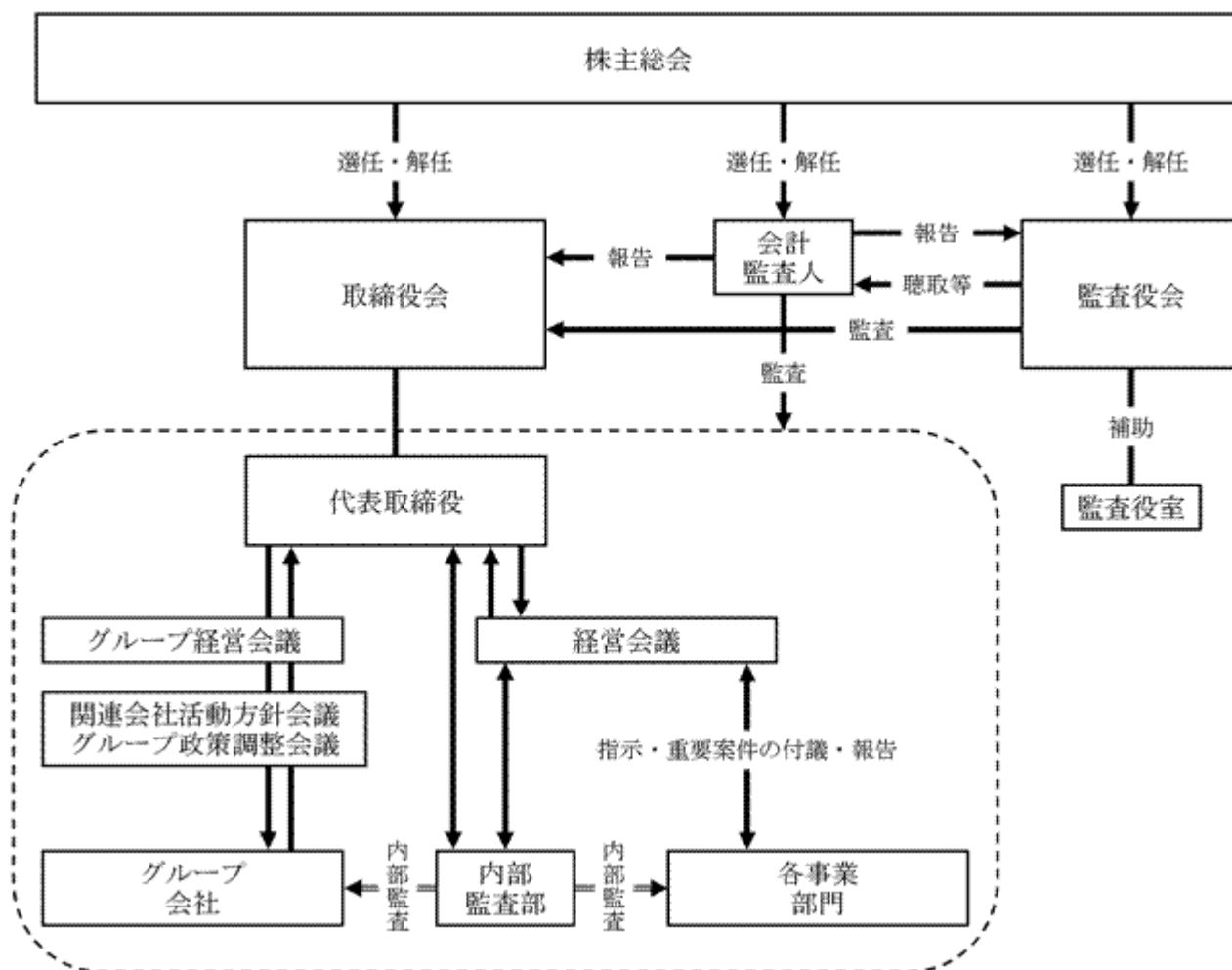
グループ会社個別の経営管理については以下の通りです。

上場子会社等

「関連会社管理規程」に則り、会議体（関連会社活動方針会議・グループ政策調整会議）及び個別の協議、連絡の場を通じ、連結経営上重要な影響がある事項については報告・相談を受けるものとし、必要に応じて助言するものとしております。

その他の子会社

「関連会社管理規程」に則り、会議体（関連会社活動方針会議・グループ政策調整会議・経営会議）及び個別の協議、連絡の場を通じて、各社経営または事業運営における進捗状況、重要事項について報告・相談を受けるものとし、必要に応じて助言・指導または承認を行うこととしております。また当社による内部監査を適宜実施しております。



## 内部監査及び監査役監査の状況

### イ．内部監査

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、内部監査部を設置しております。内部監査部は当社及び子会社の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

また、内部監査部において、会社法に定められた「業務の適正を確保するための体制の整備」に関する評価及び金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。（内部監査部 8 名）

なお、平成22年 4 月より、内部監査部門に財務報告に係る内部統制の有効性評価、及び、内部統制システムの評価機能を内部監査部門に集約し、内部統制システムの整備に関する総合的検証を進めております。

### ロ．監査役監査

監査役は、取締役会をはじめとした重要な会議に出席し、取締役等から事業の報告を受けるとともに決裁書類の閲覧、内部監査部門や子会社、会計監査人からの報告聴取等を通じて、当社及び子会社の業務執行状況の監査を実施しております。

常勤監査役を中心とした現場の住査等に基づく的確な情報把握により、公正な監査意見を形成し、監査役制度の機動性・柔軟性を生かして、株主の負託を受けた独立した機関として取締役の職務執行を有効に監査してまいります。

監査役の補助として、業務執行者から独立した組織である監査役室（担当 2 名）を設置し、監査業務の円滑な遂行に寄与しております。

また、経営の透明性をより高めるため監査役員数に占める社外監査役の比率を過半としており（監査役 4 名のうち社外監査役 3 名）、取締役会他の重要な会議等への出席、取締役会からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧、財産の状況の調査等を通じ、取締役の職務執行を監査いたします。

なお、監査役 安達功氏は、東京急行電鉄株式会社において財務業務の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

### ハ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係

監査役は会計監査人が適切な監査を実施しているか監視検証するために、株主総会終了後、会計監査人より年間監査計画を受領し、その後、定期的に報告を受けるとともに、法令、会計基準の情報提供を受ける等、必要に応じて連携した活動を実施しております。

また、監査役は内部監査部門との緊密な連携を保ち、効率的な監査を実施するために、監査役会において内部監査部門からの定期的報告を受けております。常勤監査役は、別途内部監査部門から定期的報告を受けております。

会計監査において投資家保護を、監査役監査において株主及び債権者の利益の保護を、内部監査において東急不動産グループの継続的発展と企業価値の向上をそれぞれ目的として、三様監査（監査役監査・内部監査・会計監査）を実施し、東急不動産グループの健全な経営及び継続的な発展に不可欠な内部統制の構築並びに運用状況及びその有効性の検証、評価を三様監査相互の連携及び相互補完を持って推進しております。なお、三様監査の実効性を高め、かつ、全体としての監査の量的向上を図るため、各監査間での監査計画及び監査結果の報告、意見交換等緊密な相互連携の強化に努めております。

### 会計監査の状況

当社は、新日本有限責任監査法人与監査契約を締結しております。監査は期末のみならず期中においても適宜実施されております。なお、当社と同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員との間には特別な利害関係はございません。

指定有限責任社員 業務執行社員 佐藤 元宏

指定有限責任社員 業務執行社員 百井 俊次

指定有限責任社員 業務執行社員 吉村 基

監査業務に係る補助者 公認会計士 6 名、その他 9 名

社外監査役

イ．社外監査役と当社との関係及び選任状況

当社の社外監査役は3名であります。また、社外監査役と当社との関係及び選任状況については以下のとおりであります。

役名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (平成23年6月28日現在)	当社との関係及び選任状況
常勤監査役	川合 正	-	当社は、同氏が過去において業務執行者であった中央三井信託銀行株式会社と資金借入の取引がありますが、当社は複数の金融機関と取引をしており、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。また、同氏個人と当社との間に特別な利害関係はありません。 また、金融機関における長年の経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は社外監査役として、主に客観的立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。
監査役	安達 功	東京急行電鉄株式会社 取締役調査役	同氏は当社の主要株主である東京急行電鉄株式会社の取締役調査役であります。同氏個人と当社との間に特別な利害関係はありません。また、同氏は当社との間に施設賃貸借等の取引がありますが、一般取引先と同様の条件で特記すべき取引関係ではないことから、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。 また、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していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は、社外監査役として、主に客観的立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。
監査役	浅野 友靖	第一生命保険株式会社 取締役常務執行役員	同氏は第一生命保険株式会社の取締役常務執行役員であり、同氏個人と当社との間に特別な利害関係はありません。当社は第一生命保険株式会社と資金借入の取引がありますが、当社は複数の金融機関と取引をしており、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。 また、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していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は、社外監査役として、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、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。

なお、社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係については、八．記載の通りであります。

ロ．社外監査役の機能及び役割

当社は、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うものと考えており、社外監査役の選任は、適切な企業統治の仕組みづくりに資するものと考えております。

役員報酬等

イ．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 (人)
		基本報酬	賞与	
取締役 (社外取締役を除く)	244	236	7	12
監査役 (社外監査役を除く)	21	21	0	1
社外役員	31	30	1	4

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

取締役及び監査役の報酬額については、平成20年6月26日開催の第76回定時株主総会において取締役の報酬額を年額450百万円以内、監査役の報酬額を年額90百万円以内と定めており、賞与についてもその範囲内で支給することとしております。

報酬は、各事業年度における業績の向上なら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、定額報酬と業績連動報酬で構成しております。定額報酬は職位に応じて、経営環境等を勘案して報酬額を決定しております。業績連動報酬は、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．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表上額の合計額

29銘柄 3,564百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄

前事業年度

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	902	円滑な取引継続のため
中央三井トラスト・ホールディングス株式会社	2,183,107	766	円滑な取引継続のため
株式会社東急レクリエーション	1,309,000	697	円滑な取引継続のため
平和不動産株式会社	1,053,500	296	円滑な取引継続のため
住友信託銀行株式会社	505,900	277	円滑な取引継続のため
東急建設株式会社	812,272	228	円滑な取引継続のため
株式会社千葉銀行	321,300	179	円滑な取引継続のため
シロキ工業株式会社	552,000	145	円滑な取引継続のため
株式会社横浜銀行	167,920	76	円滑な取引継続のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	384,580	71	円滑な取引継続のため

(注) 平和不動産株式会社以下の7銘柄については、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10銘柄について記載しております。

当事業年度

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	707	円滑な取引継続のため
中央三井トラスト・ホールディングス株式会社	2,183,107	644	円滑な取引継続のため
株式会社東急レクリエーション	1,309,000	637	円滑な取引継続のため
住友信託銀行株式会社	505,900	218	円滑な取引継続のため
平和不動産株式会社	1,053,500	202	円滑な取引継続のため
東急建設株式会社	812,272	200	円滑な取引継続のため
シロキ工業株式会社	552,000	151	円滑な取引継続のため
株式会社千葉銀行	321,300	149	円滑な取引継続のため
第一生命保険株式会社	817	102	円滑な取引継続のため
株式会社宇野澤組鉄工所	500,000	74	円滑な取引継続のため
株式会社横浜銀行	167,920	66	円滑な取引継続のため
株式会社八十二銀行	132,650	63	円滑な取引継続のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	384,580	53	円滑な取引継続のため
東海東京証券株式会社	177,343	50	円滑な取引継続のため
株式会社りそなホールディングス	5,000	1	円滑な取引継続のため

(注) 住友信託銀行株式会社以下の12銘柄については、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  
が、全ての銘柄を記載しております。

八. 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並び  
に

当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 (百万円)	当事業年度(百万円)			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	1,252	1,159	19	-	(注)
上記以外の株式	-	-	-	-	-

(注) 非上場株式については、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、「評価損  
益の合計額」は記載しておりません。

取締役の定数

当社の取締役は15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い、その選任決議は累積投票によらないものとする旨、定款に定めておりま  
す。

自己の株式の取得

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  
することができる旨、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。

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、その期待された役割

を十分に発揮することを目的としております。

**株主総会の特別決議要件**

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議要件について、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を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的としております。

**(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	85	4	98	7
連結子会社	116	-	115	9
計	201	4	213	17

**【その他重要な報酬の内容】**

(前連結会計年度)

該当はございません。

(当連結会計年度)

該当はございません。

**【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)

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、財務報告に係る内部統制評価体制構築に関する助言業務であります。

(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は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を勘案し、会社法第399条等に基づき監査役会の同意を得て、適切に決定しております。

## 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）の連結財務諸表及び前事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の財務諸表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）の連結財務諸表及び当事業年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により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、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。具体的には、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、会計基準等の変更等について的確に対応ができるよう努めております。



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	5 44,626	5 42,376
受取手形及び売掛金	14,667	15,340
有価証券	70	2,080
商品	7,556	7,912
販売用不動産	5 99,001	80,477
仕掛販売用不動産	70,445	71,495
未成工事支出金	2,731	3,682
貯蔵品	787	779
短期貸付金	2,256	325
繰延税金資産	5,402	5,351
その他	36,318	45,605
貸倒引当金	372	534
流動資産合計	283,490	274,892
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	277,905	1 301,109
減価償却累計額	144,116	137,284
建物及び構築物(純額)	5 133,788	5, 6 163,824
土地	4, 5 281,925	4, 5, 6 373,074
建設仮勘定	1 17,404	1 20,334
その他	39,402	40,964
減価償却累計額	28,033	27,529
その他(純額)	11,368	13,435
有形固定資産合計	444,486	570,669
無形固定資産		
借地権	5 13,652	5 13,074
のれん	934	889
その他	13,846	12,914
無形固定資産合計	28,433	26,878
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 5 42,477	2, 5 48,843
匿名組合出資金	2 181,845	2 166,167
長期貸付金	5 650	5 848
敷金及び保証金	53,928	53,159
繰延税金資産	12,902	13,937
その他	8,061	6,924
貸倒引当金	912	901
投資その他の資産合計	298,953	288,979
固定資産合計	771,874	886,526
資産合計	1,055,364	1,161,419

	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>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	43,552	37,491
短期借入金	5, 7 130,655	5, 6, 7 158,567
1年内償還予定の社債	-	20,000
未払金	5 19,051	5 34,773
未払法人税等	6,671	4,093
繰延税金負債	12	7
前受金	26,569	5 22,150
受託販売預り金	9,678	8,005
預り金	5 19,877	19,750
不動産特定共同事業預り金	5,150	9,700
賞与引当金	5,753	5,979
役員賞与引当金	94	112
完成工事補償引当金	274	317
その他の引当金	913	774
その他	10,727	11,529
流動負債合計	278,981	333,253
<b>固定負債</b>		
社債	41,000	30,000
長期借入金	5 307,283	5, 6 351,223
繰延税金負債	2,413	3,788
再評価に係る繰延税金負債	4 14,358	4 13,584
長期預り敷金保証金	146,660	151,768
不動産特定共同事業預り金	6,800	10,150
退職給付引当金	20,459	16,809
債務保証損失引当金	751	610
役員退職慰労引当金	71	57
その他の引当金	79	146
その他	5 5,517	5 10,197
固定負債合計	545,396	588,337
負債合計	824,378	921,590
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,297	39,292
利益剰余金	89,927	101,455
自己株式	1,147	1,186
株主資本合計	185,628	197,113
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	44	396
土地再評価差額金	4 19,098	4 13,720
為替換算調整勘定	1,635	1,799
その他の包括利益累計額合計	17,508	11,525
少数株主持分	27,849	31,189
純資産合計	230,986	239,828
負債純資産合計	1,055,364	1,161,419

【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	552,067	571,443
営業原価	1 445,609	1 439,706
営業総利益	106,458	131,736
販売費及び一般管理費	2 70,988	2 69,234
営業利益	35,469	62,502
営業外収益		
受取利息	134	133
受取配当金	394	312
持分法による投資利益	190	37
その他	381	549
営業外収益合計	1,102	1,034
営業外費用		
支払利息	7,476	7,729
貸倒引当金繰入額	0	23
その他	920	866
営業外費用合計	8,397	8,619
経常利益	28,174	54,916
特別利益		
固定資産売却益	3 3,536	3 106
貸倒引当金戻入額	91	36
持分変動利益	-	323
負ののれん発生益	-	887
退職給付制度改定益	-	682
その他	1	189
特別利益合計	3,630	2,225
特別損失		
固定資産売却損	4 88	4 44
減損損失	5 3,576	5 33,943
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	671
その他	85	923
特別損失合計	3,750	35,582
税金等調整前当期純利益	28,054	21,559
法人税、住民税及び事業税	14,190	8,651
法人税等調整額	836	2,401
法人税等合計	15,026	6,250
少数株主損益調整前当期純利益	-	15,308
少数株主利益	1,969	3,711
当期純利益	11,058	11,597

【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	-	15,308
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	460
為替換算調整勘定	-	167
土地再評価差額金	-	1,729
その他の包括利益合計	-	2,357 <sup>2</sup>
包括利益	-	12,951 <sup>1</sup>
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	-	9,263
少数株主に係る包括利益	-	3,688

## 【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	57,551	57,551
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	57,551	57,551
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	39,306	39,297
当期変動額		
自己株式の処分	9	4
当期変動額合計	9	4
当期末残高	39,297	39,292
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	85,513	89,927
当期変動額		
剰余金の配当	3,984	3,718
当期純利益	11,058	11,597
土地再評価差額金の取崩	2,659	3,648
当期変動額合計	4,414	11,528
当期末残高	89,927	101,455
<b>自己株式</b>		
前期末残高	1,121	1,147
当期変動額		
自己株式の取得	54	52
自己株式の処分	28	13
当期変動額合計	25	38
当期末残高	1,147	1,186
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	181,249	185,628
当期変動額		
剰余金の配当	3,984	3,718
当期純利益	11,058	11,597
自己株式の取得	54	52
自己株式の処分	19	8
土地再評価差額金の取崩	2,659	3,648
当期変動額合計	4,378	11,484
当期末残高	185,628	197,113

	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	140	44
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	185	441
当期変動額合計	185	441
当期末残高	44	396
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	20	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20	-
当期変動額合計	20	-
当期末残高	-	-
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	16,439	19,098
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,659	5,378
当期変動額合計	2,659	5,378
当期末残高	19,098	13,720
<b>為替換算調整勘定</b>		
前期末残高	1,812	1,635
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	177	163
当期変動額合計	177	163
当期末残高	1,635	1,799
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
前期末残高	14,465	17,508
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,042	5,982
当期変動額合計	3,042	5,982
当期末残高	17,508	11,525
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	26,765	27,849
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,083	3,340
当期変動額合計	1,083	3,340
当期末残高	27,849	31,189

	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>純資産合計</b>		
前期末残高	222,480	230,986
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	3,984	3,718
<b>当期純利益</b>	<b>11,058</b>	<b>11,597</b>
自己株式の取得	54	52
自己株式の処分	19	8
土地再評価差額金の取崩	2,659	3,648
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,126	2,642
<b>当期変動額合計</b>	<b>8,505</b>	<b>8,842</b>
当期末残高	230,986	239,828

【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	28,054	21,559
減価償却費	13,228	14,882
のれん償却額	407	452
負ののれん発生益	-	887
持分法による投資損益(は益)	190	37
有価証券及び投資有価証券評価損益(は益)	-	45
貸倒引当金の増減額(は減少)	135	151
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	291	11
退職給付引当金の増減額(は減少)	873	3,080
賞与引当金の増減額(は減少)	459	216
減損損失	3,576	33,943
たな卸資産評価損	13,473	8,084
有価証券及び投資有価証券売却損益(は益)	24	3
固定資産売却損益(は益)	3,448	61
固定資産除却損	544	734
受取利息及び受取配当金	529	446
支払利息	7,476	7,729
売上債権の増減額(は増加)	1,787	143
たな卸資産の増減額(は増加)	6,529	961
仕入債務の増減額(は減少)	7,648	6,158
未払金の増減額(は減少)	97	1,536
前受金の増減額(は減少)	630	4,413
受託販売預り金の増減額(は減少)	44	1,673
特定共同事業預り金の増減額(は減少)	3,300	7,900
匿名組合損益未精算額等の増減額(は減少)	15,998	10,267
その他	1,038	2,278
小計	90,423	87,633
利息及び配当金の受取額	663	539
利息の支払額	7,348	7,576
法人税等の支払額	11,261	14,418
営業活動によるキャッシュ・フロー	72,476	66,178



	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>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	12	218
定期預金の払戻による収入	2	10
貸付けによる支出	212	1,332
貸付金の回収による収入	32	15,667
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	11,855	3,549
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,511	1,126
子会社株式の取得による支出	203	49
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	88	211
その他の関係会社有価証券の取得による支出	-	2,400
敷金及び保証金の差入による支出	2,353	5,049
敷金及び保証金の回収による収入	5,384	5,858
固定資産の取得による支出	36,950	192,909
固定資産の売却による収入	15,036	31,596
匿名組合出資金の払込による支出	14,444	19,242
匿名組合出資金の払戻による収入	15,106	23,556
工事負担金等受入による収入	2,190	320
その他	158	647
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>26,697</b>	<b>146,178</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	53,418	158
長期借入れによる収入	97,142	165,402
長期借入金の返済による支出	61,115	95,418
長期預り敷金保証金の返還による支出	23,196	12,505
長期預り敷金保証金の受入による収入	14,171	17,380
社債の発行による収入	1,000	10,000
社債の償還による支出	-	1,000
配当金の支払額	3,984	3,718
少数株主への配当金の支払額	696	717
自己株式の純増減額（ は増加）	35	43
その他	725	230
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>30,859</b>	<b>78,990</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	87	46
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	15,007	1,056
現金及び現金同等物の期首残高	30,337	46,609
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,264	183
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	-	1,774
現金及び現金同等物の期末残高	46,609	43,963

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成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. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 62社 連結子会社名は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。 なお、当連結会計年度において、神大病院パーキングサービス(株)は株式を取得したため、TLCリアルティマネジメント(株)、東急リパブル東北(株)は新設したため、それぞれ連結子会社としております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成20年 5月13日)を適用しておりますが、これによる連結の範囲に変更はございません。</p> <p>(2) 非連結子会社数 11社 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 66社 連結子会社名は、「第1 企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため省略しております。 なお、当連結会計年度において、TLCタウンシップ(株)及びTLCゴルフリゾート(株)は新たに設立したため、匿名組合グッドフィールド・インベストメント、匿名組合プロトス、匿名組合デウテロス及び匿名組合トリトスは支配力が認められるため、第一ビルサービス(株)は株式を取得したため、それぞれ連結子会社としております。 一方、東京レジデンシャルサービス(株)は出資関係を解消したため、田園調布都市開発(株)及び(株)コミュニティースタッフは清算したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社数 11社 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 同左</p>
<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名 非連結子会社 - 社 関連会社 4 社 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株) 東急保険コンサルティング(株) 太平洋ホールディングス合同会社 他 なお、当連結会計年度において(株)アクセリオンは株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名 非連結子会社 11社 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他 関連会社 64社 (株)東急設計コンサルタント 東急グリーンシステム(株) 他</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、それぞれ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、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用しておりません。</p>	<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名 非連結子会社 - 社 関連会社 5 社 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株) 東急保険コンサルティング(株) 太平洋ホールディングス合同会社 他 なお、当連結会計年度においてコンフォリア・レジデンシャル投資法人へ出資したため、持分法適用の範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名 非連結子会社 11社 同左 関連会社 55社 同左</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年 3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年 3月10日)を適用しております。 これにより、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>

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>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項                      連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。</p> <p>1 12月31日決算会社                      (有)エヌエイオー                      合同会社名古屋栄地所</p> <p>2 12月31日決算会社                      パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション                      P.T.ハトモハジ ダン カワン                      特定目的会社テルミナス                      田園調布都市開発(株)</p> <p>2 1月31日決算会社                      箕面エス・シー(有)</p> <p>1 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。</p> <p>2 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。但し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項                      連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。</p> <p>1 12月31日決算会社                      同左</p> <p>2 12月31日決算会社                      パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション                      P.T.ハトモハジ ダン カワン                      特定目的会社テルミナス</p> <p>2 1月31日決算会社                      箕面エス・シー(有)                      匿名組合グッドフィールド・インベストメント</p> <p>2 2月28日決算会社                      匿名組合プロトス                      匿名組合デウテロス                      匿名組合トリトス</p> <p>1 同左</p> <p>2 同左</p>
<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                      (ア) 有価証券                      満期保有目的の債券                      償却原価法(定額法)                      その他有価証券                      時価のあるもの                      決算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、特定目的会社に対する優先出資証券については、そ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」を加減する方法                      匿名組合出資金                      匿名組合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「匿名組合出資金」を加減する方法                      なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記しております。</p> <p>(イ) デリバティブ                      時価法</p> <p>(ウ) たな卸資産                      販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金                      団地毎の総平均法による原価法                      一部につき個別法による原価法                      商品                      売価還元法による原価法</p>	<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                      (ア) 有価証券                      満期保有目的の債券                      同左                      その他有価証券                      時価のあるもの                      同左</p> <p>時価のないもの                      同左</p> <p>匿名組合出資金                      同左</p> <p>(イ) デリバティブ                      同左</p> <p>(ウ) たな卸資産                      販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金                      同左</p> <p>商品                      同左</p>

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>貯蔵品                      移動平均法による原価法                      (いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法                      有形固定資産(リース資産除く)                      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及びその他一部の資産については定額法を採用しております。                      また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。                      なお、主な耐用年数は次のとおりであります。                      建物及び構築物 3～65年                      また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。                      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。ただし、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。                      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>(3) 重要な引当金の計上基準                      (ア) 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。                      (イ) 賞与引当金                      従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。                      (ウ) 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。                      なお、会計基準変更時差異(12,560百万円)については、当社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,408百万円、および㈱東急コミュニティー、東急リバブル㈱、㈱東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。                      数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p>	<p>貯蔵品                      同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法                      有形固定資産(リース資産除く)                      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                      同左</p> <p>(3) 繰延資産の処理方法                      社債発行費                      支出時に全額費用処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準                      (ア) 貸倒引当金                      同左</p> <p>(イ) 賞与引当金                      同左</p> <p>(ウ) 退職給付引当金                      同左</p>

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>ただし、㈱東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブル㈱は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしております。</p> <p>過去勤務債務は、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(10年)による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、東急リパブル㈱は3年による定額法により費用処理しております。</p> <p>(追加情報) 当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号平成20年7月31日)を適用しております。これによる営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高はありません。</p> <p>(工)債務保証損失引当金 債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。</p> <p>(オ)役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>(カ)役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>(キ)完成工事補償引当金 完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。</p> <p>(4)重要な収益及び費用の計上基準 (完成工事高及び完成工事原価の計上基準) 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法) その他の工事 工事完成基準</p> <p>(会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日)を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これにより、営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>	<p>(追加情報) 一部の連結子会社は、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、当連結会計年度に特別利益として682百万円(退職給付制度改定益)、特別損失として660百万円(その他に含まれております。)を計上しております。</p> <p>(工)債務保証損失引当金 同左</p> <p>(オ)役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(カ)役員賞与引当金 同左</p> <p>(キ)完成工事補償引当金 同左</p> <p>(5)重要な収益及び費用の計上基準 (完成工事高及び完成工事原価の計上基準) 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 同左</p> <p>その他の工事 同左</p>

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>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準                      外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法                      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、特例処理を適用しております。                      ヘッジ手段とヘッジ対象                      金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。                      ヘッジ方針                      将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。                      ヘッジ有効性評価の方法                      特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項                      (ア) 消費税等                      税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。                      (イ) 連結納税制度の適用                      連結納税制度を適用しております。</p>	<p>(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準                      同左</p> <p>(7) 重要なヘッジ会計の方法                      ヘッジ会計の方法                      同左                      ヘッジ手段とヘッジ対象                      同左                      ヘッジ方針                      同左                      ヘッジ有効性評価の方法                      同左</p> <p>(8) のれんの償却方法及び償却期間                      のれんは、その効果の発現する期間(1～10年)を見積もり、定額法により均等償却しております。</p> <p>(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲                      手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p> <p>(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項                      (ア) 消費税等                      同左                      (イ) 連結納税制度の適用                      同左</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項                      連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>5.</p>
<p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項                      のれんは、その効果の発現する期間(1～10年)を見積もり、定額法により均等償却しております。</p>	<p>6.</p>
<p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲                      手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>7.</p>

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

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)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用) 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、営業利益、経常利益はそれぞれ83百万円、税金等調整前当期純利益は754百万円減少しております。</p>
	<p>(企業結合に関する会計基準等の適用) 当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「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)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

【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)
	<p>(連結損益計算書) 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、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」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。</p>

【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)
	<p>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。</p>

【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. 圧縮記帳 当連結会計年度における、有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳額及び圧縮記帳累計額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">2,190百万円</td> </tr> </table> <p>2. 非連結子会社及び関連会社に係る注記 非連結子会社及び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%;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">30,075百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">179,561百万円</td> </tr> </table> <p>3. 保証債務 連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">21,890百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">299百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">284百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">104百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,798百万円</td> </tr> </table> <p>4. 土地の再評価 当社及び連結子会社である伊豆観光開発(株)は土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行ない、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。 再評価を行った年月日 当社 平成12年3月31日 (子会社の合併による再評価) 平成13年3月31日 伊豆観光開発(株) 平成13年1月31日 当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。</p>	建設仮勘定	2,190百万円	投資有価証券	30,075百万円	匿名組合出資金	179,561百万円	東急ホームローン利用者	21,890百万円	千葉市土気東土地地区画整理組合	299百万円	会員権ローン利用者	284百万円	従業員住宅借入金利用者	219百万円	つなぎ融資利用者	104百万円		22,798百万円	<p>1. 圧縮記帳 当連結会計年度における、有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳額及び圧縮記帳累計額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">圧縮記帳額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">2,330 百万円</td> </tr> <tr> <td>圧縮記帳累計額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">2,330 百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,190百万円</td> </tr> </table> <p>2. 非連結子会社及び関連会社に係る注記 非連結子会社及び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%;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">37,684百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">164,702百万円</td> </tr> </table> <p>3. 保証債務 連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">18,304百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">272百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">177百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">1,283百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,036百万円</td> </tr> </table> <p>4. 土地の再評価 同左  再評価の方法 同左  再評価を行った年月日 当社 同左 (子会社の合併による再評価) 同左 伊豆観光開発(株) 同左 当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。</p>	圧縮記帳額		建設仮勘定	2,330 百万円	圧縮記帳累計額		建設仮勘定	2,330 百万円	建物及び構築物	2,190百万円	投資有価証券	37,684百万円	匿名組合出資金	164,702百万円	東急ホームローン利用者	18,304百万円	会員権ローン利用者	272百万円	従業員住宅借入金利用者	177百万円	つなぎ融資利用者	1,283百万円		20,036百万円
建設仮勘定	2,190百万円																																										
投資有価証券	30,075百万円																																										
匿名組合出資金	179,561百万円																																										
東急ホームローン利用者	21,890百万円																																										
千葉市土気東土地地区画整理組合	299百万円																																										
会員権ローン利用者	284百万円																																										
従業員住宅借入金利用者	219百万円																																										
つなぎ融資利用者	104百万円																																										
	22,798百万円																																										
圧縮記帳額																																											
建設仮勘定	2,330 百万円																																										
圧縮記帳累計額																																											
建設仮勘定	2,330 百万円																																										
建物及び構築物	2,190百万円																																										
投資有価証券	37,684百万円																																										
匿名組合出資金	164,702百万円																																										
東急ホームローン利用者	18,304百万円																																										
会員権ローン利用者	272百万円																																										
従業員住宅借入金利用者	177百万円																																										
つなぎ融資利用者	1,283百万円																																										
	20,036百万円																																										



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)																																																																																										
<p>5. 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,524百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">71,001百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">23,157百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">4,177百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">301百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">112百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">100,274百万円</td></tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として次のものを供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">370百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">883百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">1,254百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">3,893百万円</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">96百万円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">1,797百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">39,920百万円</td></tr> <tr><td>固定負債その他</td><td style="text-align: right;">871百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">46,580百万円</td></tr> </table> <p>当社は、平成22年2月25日に(有)渋谷プラザに対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号平成12年7月31日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。</p> <p>そのため、上記には、担保に供している資産及び担保付債務に計上されている以下の金額が含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">担保に供している資産</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">23,323百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">1,752百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">3,235百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">28,312百万円</td></tr> <tr><td colspan="2">担保付債務</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">291百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,836百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">18,127百万円</td></tr> </table> <p>6 .</p>	販売用不動産	1,524百万円	土地	71,001百万円	建物及び構築物	23,157百万円	借地権	4,177百万円	長期貸付金	301百万円	投資有価証券	112百万円	合計	100,274百万円	現金及び預金	370百万円	投資有価証券	883百万円	合計	1,254百万円	短期借入金	3,893百万円	未払金	96百万円	預り金	1,797百万円	長期借入金	39,920百万円	固定負債その他	871百万円	合計	46,580百万円	担保に供している資産		土地	23,323百万円	建物及び構築物	1,752百万円	借地権	3,235百万円	合計	28,312百万円	担保付債務		短期借入金	291百万円	長期借入金	17,836百万円	合計	18,127百万円	<p>5. 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>預金</td><td style="text-align: right;">148百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">152,505百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">42,249百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">4,177百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">293百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">119百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">199,493百万円</td></tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として次のものを供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">410百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,150百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">1,561百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">21,984百万円</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">98百万円</td></tr> <tr><td>前受金</td><td style="text-align: right;">148百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">90,893百万円</td></tr> <tr><td>固定負債その他</td><td style="text-align: right;">773百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">113,897百万円</td></tr> </table> <p>6. 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払の引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金(ノンリコースローン)であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">1,321百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">81,299百万円</td></tr> </table> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">102,046百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">25,399百万円</td></tr> </table> <p>なお、上記資産は、5「担保資産」に記載の金額に含まれております。</p>	預金	148百万円	土地	152,505百万円	建物及び構築物	42,249百万円	借地権	4,177百万円	長期貸付金	293百万円	投資有価証券	119百万円	合計	199,493百万円	現金及び預金	410百万円	投資有価証券	1,150百万円	合計	1,561百万円	短期借入金	21,984百万円	未払金	98百万円	前受金	148百万円	長期借入金	90,893百万円	固定負債その他	773百万円	合計	113,897百万円	1年以内返済予定の長期借入金	1,321百万円	長期借入金	81,299百万円	土地	102,046百万円	建物及び構築物	25,399百万円
販売用不動産	1,524百万円																																																																																										
土地	71,001百万円																																																																																										
建物及び構築物	23,157百万円																																																																																										
借地権	4,177百万円																																																																																										
長期貸付金	301百万円																																																																																										
投資有価証券	112百万円																																																																																										
合計	100,274百万円																																																																																										
現金及び預金	370百万円																																																																																										
投資有価証券	883百万円																																																																																										
合計	1,254百万円																																																																																										
短期借入金	3,893百万円																																																																																										
未払金	96百万円																																																																																										
預り金	1,797百万円																																																																																										
長期借入金	39,920百万円																																																																																										
固定負債その他	871百万円																																																																																										
合計	46,580百万円																																																																																										
担保に供している資産																																																																																											
土地	23,323百万円																																																																																										
建物及び構築物	1,752百万円																																																																																										
借地権	3,235百万円																																																																																										
合計	28,312百万円																																																																																										
担保付債務																																																																																											
短期借入金	291百万円																																																																																										
長期借入金	17,836百万円																																																																																										
合計	18,127百万円																																																																																										
預金	148百万円																																																																																										
土地	152,505百万円																																																																																										
建物及び構築物	42,249百万円																																																																																										
借地権	4,177百万円																																																																																										
長期貸付金	293百万円																																																																																										
投資有価証券	119百万円																																																																																										
合計	199,493百万円																																																																																										
現金及び預金	410百万円																																																																																										
投資有価証券	1,150百万円																																																																																										
合計	1,561百万円																																																																																										
短期借入金	21,984百万円																																																																																										
未払金	98百万円																																																																																										
前受金	148百万円																																																																																										
長期借入金	90,893百万円																																																																																										
固定負債その他	773百万円																																																																																										
合計	113,897百万円																																																																																										
1年以内返済予定の長期借入金	1,321百万円																																																																																										
長期借入金	81,299百万円																																																																																										
土地	102,046百万円																																																																																										
建物及び構築物	25,399百万円																																																																																										

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)																
<p>7. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約(21行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>152,850百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>51,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>32,875百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>170,975百万円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額	152,850百万円	貸出コミットメントの総額	51,000百万円	借入実行残高	32,875百万円	差引額	170,975百万円	<p>7. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約(23行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>157,695百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>53,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>36,669百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>174,025百万円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額	157,695百万円	貸出コミットメントの総額	53,000百万円	借入実行残高	36,669百万円	差引額	174,025百万円
当座貸越極度額	152,850百万円																
貸出コミットメントの総額	51,000百万円																
借入実行残高	32,875百万円																
差引額	170,975百万円																
当座貸越極度額	157,695百万円																
貸出コミットメントの総額	53,000百万円																
借入実行残高	36,669百万円																
差引額	174,025百万円																

(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. 営業原価 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">13,473百万円</p>	<p>1. 営業原価 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">8,084百万円</p>																																
<p>2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>給料・手当・賞与</td> <td>15,483百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>9,338百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>10,667百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>1,625百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>1,216百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>105百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>94百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>7百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	15,483百万円	販売宣伝費	9,338百万円	賃借料	10,667百万円	賞与引当金繰入額	1,625百万円	退職給付費用	1,216百万円	貸倒引当金繰入額	105百万円	役員賞与引当金繰入額	94百万円	役員退職慰労引当金繰入額	7百万円	<p>2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>給料・手当・賞与</td> <td>15,289百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>9,323百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td>9,754百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>1,896百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>1,304百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>140百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>112百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td>6百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	15,289百万円	販売宣伝費	9,323百万円	賃借料	9,754百万円	賞与引当金繰入額	1,896百万円	退職給付費用	1,304百万円	貸倒引当金繰入額	140百万円	役員賞与引当金繰入額	112百万円	役員退職慰労引当金繰入額	6百万円
給料・手当・賞与	15,483百万円																																
販売宣伝費	9,338百万円																																
賃借料	10,667百万円																																
賞与引当金繰入額	1,625百万円																																
退職給付費用	1,216百万円																																
貸倒引当金繰入額	105百万円																																
役員賞与引当金繰入額	94百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	7百万円																																
給料・手当・賞与	15,289百万円																																
販売宣伝費	9,323百万円																																
賃借料	9,754百万円																																
賞与引当金繰入額	1,896百万円																																
退職給付費用	1,304百万円																																
貸倒引当金繰入額	140百万円																																
役員賞与引当金繰入額	112百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	6百万円																																
<p>3. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益であります。</p> <table> <tr> <td>土地売却益</td> <td>3,322百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td>214百万円</td> </tr> </table>	土地売却益	3,322百万円	建物等売却益	214百万円	<p>3. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益であります。</p>																												
土地売却益	3,322百万円																																
建物等売却益	214百万円																																
<p>4. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損であります。</p> <table> <tr> <td>土地売却損</td> <td>82百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td>6百万円</td> </tr> </table>	土地売却損	82百万円	建物等売却損	6百万円	<p>4. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損であります。</p>																												
土地売却損	82百万円																																
建物等売却損	6百万円																																

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)				
<p>5. 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グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ14件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（3,576百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。</p>					<p>5. 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グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ23件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（33,943百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、また、使用価値は将来キャッシュ・フローを2.1%で割り引いて算定しております。</p>				
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急不動産	賃貸資産 リゾート施設等	土地 建物及び 構築物他	東京都 世田谷区 和歌山県 有田郡 他	2,496	東急不動産	リゾート施設	土地 建物及び 構築物他	和歌山県 有田郡 他	28,853
子会社	リゾート施設	土地	北海道 虻田郡 倶知安町	714	子会社	賃貸資産等	土地 建物及び 構築物他	千葉県 成田市 他	4,676
子会社	営業所等	土地 建物及び 構築物他	東京都 江東区 他	365	子会社	店舗 事務所等	土地 建物及び 構築物他	兵庫県 宝塚市 他	414

(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	11,441百万円
少数株主に係る包括利益	1,971
計	13,412

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	184百万円
繰延ヘッジ損益	21
為替換算調整勘定	179
計	385

(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. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	533,345,304	-	-	533,345,304
合計	533,345,304	-	-	533,345,304
自己株式				
普通株式(注)1	2,076,388	151,730	54,070	2,174,048
合計	2,076,388	151,730	54,070	2,174,048

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加151,730株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少54,070株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

2. 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25日 定時株主総会	普通株式	2,125	4.0	平成21年3月31日	平成21年6月26日
平成21年11月6日 取締役会	普通株式	1,859	3.5	平成21年9月30日	平成21年12月7日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,859	利益剰余金	3.5	平成22年3月31日	平成22年6月28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. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	533,345,304	-	-	533,345,304
合計	533,345,304	-	-	533,345,304
自己株式				
普通株式(注)1	2,174,048	136,436	26,012	2,284,472
合計	2,174,048	136,436	26,012	2,284,472

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加136,436株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少26,012株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

2. 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25日 定時株主総会	普通株式	1,859	3.5	平成22年3月31日	平成22年6月28日
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	1,859	3.5	平成22年9月30日	平成22年12月6日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,858	利益剰余金	3.5	平成23年3月31日	平成23年6月29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)																																										
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年3月31日現在)</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金勘定</td><td>44,626百万円</td></tr> <tr><td>預金期間が3か月を超える定期預金</td><td>85百万円</td></tr> <tr><td>有価証券</td><td>70百万円</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>2,199百万円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>200百万円</td></tr> <tr><td>現金及び現金同等物</td><td>46,609百万円</td></tr> </table> <p>2. 重要な非資金取引の内容 「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号平成12年7月31日)に基づき、不動産の買戻しを行ったことに伴う重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>固定資産の増加</td><td>28,357百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金の増加</td><td>18,200百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金の減少</td><td>11,530百万円</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	44,626百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	85百万円	有価証券	70百万円	短期貸付金	2,199百万円	短期借入金	200百万円	現金及び現金同等物	46,609百万円	固定資産の増加	28,357百万円	長期借入金の増加	18,200百万円	匿名組合出資金の減少	11,530百万円	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年3月31日現在)</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金勘定</td><td>42,376百万円</td></tr> <tr><td>預金期間が3か月を超える定期預金</td><td>294百万円</td></tr> <tr><td>有価証券</td><td>2,080百万円</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td>0百万円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>200百万円</td></tr> <tr><td>現金及び現金同等物</td><td>43,963百万円</td></tr> </table> <p>2. 重要な非資金取引の内容 私募増資に伴う投資口持分比率の減少により、コンフォリア・レジデンシャル投資法人を連結の範囲から除外したことに伴う、重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>固定資産の減少</td><td>17,940百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金の増加</td><td>14,800百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券の増加</td><td>4,000百万円</td></tr> </table> <p>支配力が認められるため、匿名組合グッドフィールド・インベストメントを連結の範囲に含めたことに伴う、重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>固定資産の増加</td><td>5,280百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金の増加</td><td>2,230百万円</td></tr> <tr><td>匿名組合出資金の減少</td><td>1,753百万円</td></tr> </table>	現金及び預金勘定	42,376百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	294百万円	有価証券	2,080百万円	短期貸付金	0百万円	短期借入金	200百万円	現金及び現金同等物	43,963百万円	固定資産の減少	17,940百万円	長期貸付金の増加	14,800百万円	投資有価証券の増加	4,000百万円	固定資産の増加	5,280百万円	長期借入金の増加	2,230百万円	匿名組合出資金の減少	1,753百万円
現金及び預金勘定	44,626百万円																																										
預金期間が3か月を超える定期預金	85百万円																																										
有価証券	70百万円																																										
短期貸付金	2,199百万円																																										
短期借入金	200百万円																																										
現金及び現金同等物	46,609百万円																																										
固定資産の増加	28,357百万円																																										
長期借入金の増加	18,200百万円																																										
匿名組合出資金の減少	11,530百万円																																										
現金及び預金勘定	42,376百万円																																										
預金期間が3か月を超える定期預金	294百万円																																										
有価証券	2,080百万円																																										
短期貸付金	0百万円																																										
短期借入金	200百万円																																										
現金及び現金同等物	43,963百万円																																										
固定資産の減少	17,940百万円																																										
長期貸付金の増加	14,800百万円																																										
投資有価証券の増加	4,000百万円																																										
固定資産の増加	5,280百万円																																										
長期借入金の増加	2,230百万円																																										
匿名組合出資金の減少	1,753百万円																																										

(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)																																																																																		
<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 (ア)有形固定資産 シニア住宅事業に係る設備ほかであります。 (イ)無形固定資産 ソフトウェアほかであります。 リース資産の減価償却の方法 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(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>減損損失累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>7,137</td> <td>915</td> <td>-</td> <td>6,221</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2,799</td> <td>1,818</td> <td>25</td> <td>955</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,185</td> <td>1,671</td> <td>3</td> <td>511</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,122</td> <td>4,405</td> <td>28</td> <td>7,687</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,379百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>10,433百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,812百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の残高</td> <td>15百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,658百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td>15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,378百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>398百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	7,137	915	-	6,221	工具、器具及び備品	2,799	1,818	25	955	その他	2,185	1,671	3	511	合計	12,122	4,405	28	7,687	1年内	1,379百万円	1年超	10,433百万円	合計	11,812百万円	リース資産減損勘定の残高	15百万円	支払リース料	1,658百万円	リース資産減損勘定の取崩額	15百万円	減価償却費相当額	1,378百万円	支払利息相当額	398百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 (ア)有形固定資産 同左 (イ)無形固定資産 同左 リース資産の減価償却の方法 同左</p> <p>同左</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>減損損失累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>7,137</td> <td>1,272</td> <td>-</td> <td>5,864</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2,173</td> <td>1,675</td> <td>25</td> <td>472</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,203</td> <td>954</td> <td>3</td> <td>245</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,514</td> <td>3,902</td> <td>28</td> <td>6,582</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,068百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>9,360百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,428百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の残高</td> <td>5百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,355百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td>7百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,087百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>369百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	7,137	1,272	-	5,864	工具、器具及び備品	2,173	1,675	25	472	その他	1,203	954	3	245	合計	10,514	3,902	28	6,582	1年内	1,068百万円	1年超	9,360百万円	合計	10,428百万円	リース資産減損勘定の残高	5百万円	支払リース料	1,355百万円	リース資産減損勘定の取崩額	7百万円	減価償却費相当額	1,087百万円	支払利息相当額	369百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																															
建物	7,137	915	-	6,221																																																																															
工具、器具及び備品	2,799	1,818	25	955																																																																															
その他	2,185	1,671	3	511																																																																															
合計	12,122	4,405	28	7,687																																																																															
1年内	1,379百万円																																																																																		
1年超	10,433百万円																																																																																		
合計	11,812百万円																																																																																		
リース資産減損勘定の残高	15百万円																																																																																		
支払リース料	1,658百万円																																																																																		
リース資産減損勘定の取崩額	15百万円																																																																																		
減価償却費相当額	1,378百万円																																																																																		
支払利息相当額	398百万円																																																																																		
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																															
建物	7,137	1,272	-	5,864																																																																															
工具、器具及び備品	2,173	1,675	25	472																																																																															
その他	1,203	954	3	245																																																																															
合計	10,514	3,902	28	6,582																																																																															
1年内	1,068百万円																																																																																		
1年超	9,360百万円																																																																																		
合計	10,428百万円																																																																																		
リース資産減損勘定の残高	5百万円																																																																																		
支払リース料	1,355百万円																																																																																		
リース資産減損勘定の取崩額	7百万円																																																																																		
減価償却費相当額	1,087百万円																																																																																		
支払利息相当額	369百万円																																																																																		

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)																																
<p>(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <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います。</p> <p>利息相当額の算定方法                      リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっています。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引                      (借主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">17,431百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">108,269百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">125,701百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">8,311百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">29,563百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,874百万円</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	17,431百万円	1年超	108,269百万円	合計	125,701百万円	未経過リース料		1年内	8,311百万円	1年超	29,563百万円	合計	37,874百万円	<p>(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <p>減価償却費相当額の算定方法                      同左</p> <p>利息相当額の算定方法                      同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引                      (借主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">17,047百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">96,637百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">113,684百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">10,403百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">30,672百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,076百万円</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	17,047百万円	1年超	96,637百万円	合計	113,684百万円	未経過リース料		1年内	10,403百万円	1年超	30,672百万円	合計	41,076百万円
未経過リース料																																	
1年内	17,431百万円																																
1年超	108,269百万円																																
合計	125,701百万円																																
未経過リース料																																	
1年内	8,311百万円																																
1年超	29,563百万円																																
合計	37,874百万円																																
未経過リース料																																	
1年内	17,047百万円																																
1年超	96,637百万円																																
合計	113,684百万円																																
未経過リース料																																	
1年内	10,403百万円																																
1年超	30,672百万円																																
合計	41,076百万円																																

(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)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取り組み方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入等)を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、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

投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式及び満期保有目的の債券等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び金利変動リスク、市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金及び社債は運転資金(主として短期)及び設備投資資金(長期)の調達を目的としたものであります。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おりますが、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしております。デリバティブ取引は、金利スワップであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の債務不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、敷金及び保証金について、各事業部門が主要な取引先の状況を把握し、取引相手ごとに期日及び残高を管理すると共に、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。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、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。投資有価証券等については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を見直しております。

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

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持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、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。



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、含まれておりません（（注）2.3）。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	44,626	44,626	-
(2) 投資有価証券 (満期保有目的の債券)	1,005	1,007	2
(その他有価証券)	7,306	7,306	-
資産計	52,937	52,940	2
(1) 支払手形及び買掛金	43,552	43,552	-
(2) 短期借入金	44,509	44,509	-
(3) 社債	41,000	41,381	381
(4) 長期借入金	393,429	395,903	2,473
負債計	522,491	525,346	2,855
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

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) 投資有価証券

満期保有目的の債券の時価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。

その他有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金

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) 社債

これらの時価については、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しております。

(4) 長期借入金（1年以内に返済する長期借入金を含む）

これらの時価については、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（注記事項「デリバティブ取引関係」参照）、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。

(注) 2. 特定目的会社に対する優先出資証券（連結貸借対照表計上額30,098百万円）、非上場株式等（連結貸借対照表計上額4,067百万円）、及び匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額181,845百万円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・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、上記表に含めておりません。

(注) 3. 敷金及び保証金（連結貸借対照表計上額53,928百万円）及び長期預り敷金保証金（連結貸借対照表計上額146,660百万円）は、市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが困難であり、かつ金額の重要性も小さいことから、上記表に含めておりません。

(注) 4 . 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

	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超(百万円)
預金	43,207	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	454	379	171	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券の うち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	10	73	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	45,091	453	171	-

(注) 5 . 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」に記載しております。

(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。

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り組み方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入等）を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、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

投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式及び満期保有目的の債券等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び金利変動リスク、市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金及び社債は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）の調達を目的としたものであります。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おりますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。デリバティブ取引は、金利スワップであります。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の債務不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、敷金及び保証金について、各事業部門が主要な取引先の状況を把握し、取引相手ごとに期日及び残高を管理すると共に、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。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、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。投資有価証券等については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を見直しております。

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

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持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、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

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、含まれておりません（（注）2.3）。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	42,376	42,376	-
(2) 投資有価証券 (満期保有目的の債券)	1,080	1,086	6
(その他有価証券)	6,705	6,705	-
資産計	50,162	50,168	6
(1) 支払手形及び買掛金	37,491	37,491	-
(2) 短期借入金	44,225	44,225	-
(3) 社債	50,000	50,591	591
(4) 長期借入金	465,565	469,824	4,259
負債計	597,282	602,133	4,850
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

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) 投資有価証券

満期保有目的の債券の時価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。

その他有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金

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) 社債

これらの時価については、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しております。

(4) 長期借入金（1年以内に返済する長期借入金を含む）

これらの時価については、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（注記事項「デリバティブ取引関係」参照）、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。

(注) 2. 特定目的会社に対する優先出資証券（連結貸借対照表計上額37,770百万円）、非上場株式等（連結貸借対照表計上額3,287百万円）、及び匿名組合出資金（連結貸借対照表計上額166,167百万円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・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、上記表に含めておりません。

(注) 3. 敷金及び保証金（連結貸借対照表計上額53,159百万円）及び長期預り敷金保証金（連結貸借対照表計上額151,768百万円）は、市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが困難であり、かつ金額の重要性も小さいことから、上記表に含めておりません。

(注) 4 . 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

	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超(百万円)
預金	41,111	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	30	867	182	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券の うち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	9	75	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	41,151	942	182	-

(注) 5 . 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」に記載しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成22年3月31日)

1. 満期保有目的の債券

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	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	(1) 国債・地方債等	784	789	5
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	784	789	5
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	220	218	2
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	220	218	2
合計		1,005	1,007	2

2. その他有価証券

	種類	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	(1) 株式	2,873	2,252	621
	(2) 債券	35	35	0
	国債・地方債等	35	35	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,909	2,287	621
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	4,348	4,902	554
	(2) 債券	48	48	0
	国債・地方債等	48	48	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	4,396	4,951	554
合計		7,306	7,239	66

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められるもの

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
譲渡性預金	70
特定目的会社に対する優先出資証券	1,170
非上場株式等	2,919
匿名組合出資金	2,283

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	0	-	19
(2) 債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	0	-	19

当連結会計年度（平成23年3月31日）

## 1. 満期保有目的の債券

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	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	(1) 国債・地方債等	635	642	6
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	635	642	6
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	444	444	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	444	444	0
合計		1,080	1,086	6

## 2. その他有価証券

	種類	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	(1) 株式	1,066	828	238
	(2) 債券	74	73	0
	国債・地方債等	74	73	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,141	902	239
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	5,553	6,421	868
	(2) 債券	10	10	0
	国債・地方債等	10	10	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,564	6,432	868
合計		6,705	7,334	629



(注) 時価を把握することが極めて困難と認められるもの

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券 譲渡性預金 特定目的会社に対する優先出資証券 非上場株式等 匿名組合出資金	 2,080 1,150 2,253 1,464

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難であると認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	2	1	-
(2) 債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	2	1	-

(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

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	前連結会計年度(平成22年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	180,096	131,585	(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

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成23年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	241,364	193,089	(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)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度、退職一時金制度及び厚生年金基金制度（総合設  
立型）を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対  
象とされない割増退職金を支払う場合があります。

当社は退職給付制度の一部について確定拠出年金制度を採用しており、また、一部の連結子会社においても当連結会  
計年度において退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行しております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	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)
イ. 退職給付債務(百万円)	35,437	28,046
ロ. 年金資産(百万円)	11,918	7,713
ハ. 未積立退職給付債務(百万円)(イ+ロ)	23,518	20,333
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額(百万円)	1,880	1,493
ホ. 未認識数理計算上の差異(百万円)	2,177	2,190
ヘ. 未認識過去勤務債務(百万円)	26	300
ト. 連結貸借対照表計上額純額(百万円) (ハ+ニ+ホ+ヘ)	19,434	16,349
チ. 前払年金費用(百万円)	1,025	460
リ. 退職給付引当金(百万円)(ト-チ)	20,459	16,809

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用の内訳

	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)
退職給付費用		
イ. 勤務費用(百万円)	2,264	1,914
ロ. 利息費用(百万円)	763	654
ハ. 期待運用収益(百万円)	228	193
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	362	375
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	876	538
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	37	26
ト. 退職給付費用(百万円) (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	4,000	3,263
チ. その他(百万円)	244	624
リ. 合計(百万円) (ト+チ)	4,245	3,887

(注) 1. 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。

2. 「チ. その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	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)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
(2) 割引率(%)	2.0~2.5	同左
(3) 期待運用収益率(%)	2.0~3.0	同左
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により発生した連結会計年度から費用処理しています。	同左
(5) 数理計算上の差異の処理年数	発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理することとしています。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、それぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理しております。	同左
(6) 会計基準変更時差異の処理年数	15年であります。ただし、当社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,408百万円、および(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、(株)東急ハンズ等の子会社が一括償却した3,709百万円を除きます。	同左

(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. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="0"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>棚卸資産評価損否認</td><td style="text-align: right;">436</td></tr> <tr><td>早期退職者割増退職金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">72</td></tr> <tr><td>有価証券否認</td><td style="text-align: right;">4,070</td></tr> <tr><td>固定資産償却否認</td><td style="text-align: right;">3,819</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認</td><td style="text-align: right;">402</td></tr> <tr><td>未払費用否認</td><td style="text-align: right;">325</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">2,519</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">8,103</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">4,015</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">1,301</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失否認</td><td style="text-align: right;">3,455</td></tr> <tr><td>匿名組合出資損</td><td style="text-align: right;">3,780</td></tr> <tr><td>未払事業税・事業所税</td><td style="text-align: right;">1,052</td></tr> <tr><td>合併時資産再評価</td><td style="text-align: right;">1,631</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,678</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">38,665</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">15,494</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">23,170</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">20</td></tr> <tr><td>連結子会社評価差額金</td><td style="text-align: right;">3,058</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">3,350</td></tr> <tr><td>土地権利変換認定損</td><td style="text-align: right;">496</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">365</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">7,291</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">15,879</td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。</p> <table border="0"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(百万円)</td></tr> <tr><td>流動資産 - 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">5,402</td></tr> <tr><td>固定資産 - 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">12,902</td></tr> <tr><td>流動負債 - 繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">12</td></tr> <tr><td>固定負債 - 繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">2,413</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table border="0"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">11.1</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.2</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.7</td></tr> <tr><td>のれん償却額</td><td style="text-align: right;">0.6</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負担率</td><td style="text-align: right;">53.6</td></tr> </table>	繰延税金資産		棚卸資産評価損否認	436	早期退職者割増退職金損金算入限度超過額	72	有価証券否認	4,070	固定資産償却否認	3,819	貸倒損失否認	402	未払費用否認	325	賞与引当金損金算入限度超過額	2,519	退職給付引当金	8,103	税務上の繰越欠損金	4,015	未実現利益	1,301	固定資産減損損失否認	3,455	匿名組合出資損	3,780	未払事業税・事業所税	1,052	合併時資産再評価	1,631	その他	3,678	繰延税金資産小計	38,665	評価性引当額	15,494	繰延税金資産合計	23,170	繰延税金負債		貸倒引当金	20	連結子会社評価差額金	3,058	固定資産圧縮積立金	3,350	土地権利変換認定損	496	その他	365	繰延税金負債合計	7,291	繰延税金資産の純額	15,879		(百万円)	流動資産 - 繰延税金資産	5,402	固定資産 - 繰延税金資産	12,902	流動負債 - 繰延税金負債	12	固定負債 - 繰延税金負債	2,413	法定実効税率	40.7	繰延税金資産に係る評価性引当額	11.1	交際費等永久に損金算入されない項目	1.2	住民税均等割	0.7	のれん償却額	0.6	その他	0.7	税効果会計適用後の法人税等負担率	53.6	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="0"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>棚卸資産評価損否認</td><td style="text-align: right;">717</td></tr> <tr><td>有価証券否認</td><td style="text-align: right;">4,300</td></tr> <tr><td>固定資産償却否認</td><td style="text-align: right;">4,296</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認</td><td style="text-align: right;">567</td></tr> <tr><td>未払費用否認</td><td style="text-align: right;">575</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">2,611</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">6,621</td></tr> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">2,889</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">1,360</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失否認</td><td style="text-align: right;">4,538</td></tr> <tr><td>匿名組合出資損</td><td style="text-align: right;">2,892</td></tr> <tr><td>未払事業税・事業所税</td><td style="text-align: right;">456</td></tr> <tr><td>合併時資産再評価</td><td style="text-align: right;">1,631</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td style="text-align: right;">626</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,872</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">37,958</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">12,924</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">25,033</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td>連結子会社評価差額金</td><td style="text-align: right;">3,667</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">3,301</td></tr> <tr><td>土地権利変換認定損</td><td style="text-align: right;">520</td></tr> <tr><td>特定目的会社配当損益否認</td><td style="text-align: right;">1,503</td></tr> <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;">415</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">118</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">9,541</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">15,492</td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。</p> <table border="0"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(百万円)</td></tr> <tr><td>流動資産 - 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">5,351</td></tr> <tr><td>固定資産 - 繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">13,937</td></tr> <tr><td>流動負債 - 繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">7</td></tr> <tr><td>固定負債 - 繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">3,788</td></tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table border="0"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td><td style="text-align: right;">14.4</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.6</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.9</td></tr> <tr><td>のれん償却額</td><td style="text-align: right;">0.8</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負担率</td><td style="text-align: right;">29.0</td></tr> </table>	繰延税金資産		棚卸資産評価損否認	717	有価証券否認	4,300	固定資産償却否認	4,296	貸倒損失否認	567	未払費用否認	575	賞与引当金損金算入限度超過額	2,611	退職給付引当金	6,621	税務上の繰越欠損金	2,889	未実現利益	1,360	固定資産減損損失否認	4,538	匿名組合出資損	2,892	未払事業税・事業所税	456	合併時資産再評価	1,631	資産除去債務	626	その他	3,872	繰延税金資産小計	37,958	評価性引当額	12,924	繰延税金資産合計	25,033	繰延税金負債		貸倒引当金	13	連結子会社評価差額金	3,667	固定資産圧縮積立金	3,301	土地権利変換認定損	520	特定目的会社配当損益否認	1,503	資産除去債務に対応する有形固定資産	415	その他	118	繰延税金負債合計	9,541	繰延税金資産の純額	15,492		(百万円)	流動資産 - 繰延税金資産	5,351	固定資産 - 繰延税金資産	13,937	流動負債 - 繰延税金負債	7	固定負債 - 繰延税金負債	3,788	法定実効税率	40.7	繰延税金資産に係る評価性引当額	14.4	交際費等永久に損金算入されない項目	1.6	住民税均等割	0.9	のれん償却額	0.8	その他	0.7	税効果会計適用後の法人税等負担率	29.0
繰延税金資産																																																																																																																																																																	
棚卸資産評価損否認	436																																																																																																																																																																
早期退職者割増退職金損金算入限度超過額	72																																																																																																																																																																
有価証券否認	4,070																																																																																																																																																																
固定資産償却否認	3,819																																																																																																																																																																
貸倒損失否認	402																																																																																																																																																																
未払費用否認	325																																																																																																																																																																
賞与引当金損金算入限度超過額	2,519																																																																																																																																																																
退職給付引当金	8,103																																																																																																																																																																
税務上の繰越欠損金	4,015																																																																																																																																																																
未実現利益	1,301																																																																																																																																																																
固定資産減損損失否認	3,455																																																																																																																																																																
匿名組合出資損	3,780																																																																																																																																																																
未払事業税・事業所税	1,052																																																																																																																																																																
合併時資産再評価	1,631																																																																																																																																																																
その他	3,678																																																																																																																																																																
繰延税金資産小計	38,665																																																																																																																																																																
評価性引当額	15,494																																																																																																																																																																
繰延税金資産合計	23,170																																																																																																																																																																
繰延税金負債																																																																																																																																																																	
貸倒引当金	20																																																																																																																																																																
連結子会社評価差額金	3,058																																																																																																																																																																
固定資産圧縮積立金	3,350																																																																																																																																																																
土地権利変換認定損	496																																																																																																																																																																
その他	365																																																																																																																																																																
繰延税金負債合計	7,291																																																																																																																																																																
繰延税金資産の純額	15,879																																																																																																																																																																
	(百万円)																																																																																																																																																																
流動資産 - 繰延税金資産	5,402																																																																																																																																																																
固定資産 - 繰延税金資産	12,902																																																																																																																																																																
流動負債 - 繰延税金負債	12																																																																																																																																																																
固定負債 - 繰延税金負債	2,413																																																																																																																																																																
法定実効税率	40.7																																																																																																																																																																
繰延税金資産に係る評価性引当額	11.1																																																																																																																																																																
交際費等永久に損金算入されない項目	1.2																																																																																																																																																																
住民税均等割	0.7																																																																																																																																																																
のれん償却額	0.6																																																																																																																																																																
その他	0.7																																																																																																																																																																
税効果会計適用後の法人税等負担率	53.6																																																																																																																																																																
繰延税金資産																																																																																																																																																																	
棚卸資産評価損否認	717																																																																																																																																																																
有価証券否認	4,300																																																																																																																																																																
固定資産償却否認	4,296																																																																																																																																																																
貸倒損失否認	567																																																																																																																																																																
未払費用否認	575																																																																																																																																																																
賞与引当金損金算入限度超過額	2,611																																																																																																																																																																
退職給付引当金	6,621																																																																																																																																																																
税務上の繰越欠損金	2,889																																																																																																																																																																
未実現利益	1,360																																																																																																																																																																
固定資産減損損失否認	4,538																																																																																																																																																																
匿名組合出資損	2,892																																																																																																																																																																
未払事業税・事業所税	456																																																																																																																																																																
合併時資産再評価	1,631																																																																																																																																																																
資産除去債務	626																																																																																																																																																																
その他	3,872																																																																																																																																																																
繰延税金資産小計	37,958																																																																																																																																																																
評価性引当額	12,924																																																																																																																																																																
繰延税金資産合計	25,033																																																																																																																																																																
繰延税金負債																																																																																																																																																																	
貸倒引当金	13																																																																																																																																																																
連結子会社評価差額金	3,667																																																																																																																																																																
固定資産圧縮積立金	3,301																																																																																																																																																																
土地権利変換認定損	520																																																																																																																																																																
特定目的会社配当損益否認	1,503																																																																																																																																																																
資産除去債務に対応する有形固定資産	415																																																																																																																																																																
その他	118																																																																																																																																																																
繰延税金負債合計	9,541																																																																																																																																																																
繰延税金資産の純額	15,492																																																																																																																																																																
	(百万円)																																																																																																																																																																
流動資産 - 繰延税金資産	5,351																																																																																																																																																																
固定資産 - 繰延税金資産	13,937																																																																																																																																																																
流動負債 - 繰延税金負債	7																																																																																																																																																																
固定負債 - 繰延税金負債	3,788																																																																																																																																																																
法定実効税率	40.7																																																																																																																																																																
繰延税金資産に係る評価性引当額	14.4																																																																																																																																																																
交際費等永久に損金算入されない項目	1.6																																																																																																																																																																
住民税均等割	0.9																																																																																																																																																																
のれん償却額	0.8																																																																																																																																																																
その他	0.7																																																																																																																																																																
税効果会計適用後の法人税等負担率	29.0																																																																																																																																																																

(企業結合等関係)

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)

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)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称 当社のゴルフ場事業

事業の内容 当社が保有するゴルフ場10コースの経営及び運営、但し、同ゴルフ場の会員との間の会員契約における契約上の地位及びこれに付随する一切の権利義務は承継対象外とします。

(2) 企業結合日

平成23年1月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、TLCゴルフリゾート株式会社を承継会社とする分社型吸収分割

(4) 結合後企業の名称

TLCゴルフリゾート株式会社(当社議決権比率100%の連結子会社)

(5) 取引の目的を含む取引の概要

当社のゴルフ場事業における競争力の強化を図るためには、迅速かつ効率的な経営体制を構築し、事業判断の柔軟性を高めていくことが必要であることから、ゴルフ場事業を独立した事業体で経営していくことが最適であると考え、専業会社としてゴルフ場事業を分社化することといたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」(企業会計基準第21号平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

(1) 吸収分割承継会社が承継した資産・負債及び当社が取得した子会社株式の取得原価

流動資産	71百万円
固定資産	28,134
資産合計	28,205
流動負債	0
負債合計	0
子会社株式の取得原価	27,761

(2) 交付された株式数等

TLCゴルフリゾート株式会社は、当社に普通株式27,761,887株及び金400百万円を割当てております。

(3) 交付された株式の内容の算定根拠

当社に割り当てられる金銭及び株式の算定は、第三者機関が算定した不動産鑑定評価に基づく資産額を考慮した承継対象権利義務の時価純資産額を基準に決定いたしました。

(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上に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

主に商業施設、営業所、店舗、宿泊施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から0.2年～51.4年と見積り、割引率は0.9%～2.2%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 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)	1,750百万円
有形固定資産の増加に伴う増加額	210
時の経過による調整額	36
資産除去債務の履行による減少額	37
期末残高	<u>1,959</u>

(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)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む)等を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は9,458百万円(賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上)、固定資産売却益は3,420百万円(特別利益に計上)固定資産売却損は63百万円(特別損失に計上)、減損損失は1,405百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
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	
160,042	27,208	187,251	238,701

- (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及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(9,087百万円)、及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号平成12年7月31日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとした処理(25,489百万円)によるものであり、主な減少額は売却(10,666百万円)によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、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(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「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)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む)等を有しております。平成23年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は12,803百万円(賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上)、固定資産売却益は67百万円(特別利益に計上)、減損損失は4,589百万円(特別損失に計上)、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額は296百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
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	
187,251	158,035	345,286	393,158

- (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及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(167,630百万円)によるものであり、主な減少額は減損損失(4,589百万円)によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、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(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。



(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)

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
・売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	118,778	55,774	77,569	132,718	70,166	58,409	38,649	552,067	-	552,067
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	33	3,616	441	2,132	4,559	39	2,315	13,137	(13,137)	-
計	118,812	59,391	78,011	134,850	74,725	58,449	40,964	565,204	(13,137)	552,067
営業費用	133,376	60,941	77,773	84,851	70,289	57,000	40,548	524,782	(8,184)	516,598
営業利益(損失)	14,564	1,550	237	49,999	4,435	1,448	416	40,422	(4,953)	35,469
・資産、減価償却費及び資本的 支出										
資産	181,863	18,404	32,369	524,071	11,697	209,609	45,903	1,023,920	31,443	1,055,364
減価償却費	54	374	950	4,561	256	4,763	1,428	12,387	841	13,228
資本的支出	17	286	1,096	27,017	133	17,105	1,171	46,827	268	47,095

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 分譲 \* 戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等
- (2) 請負工事 \* 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等
- (3) 小売 \* 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売
- (4) 賃貸 \* オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
- (5) 管理受託 \* ビル・マンション等の総合管理等
- (6) リゾート \* レジャー、スポーツ施設の運営ならびに開発等
- (7) 仲介その他 \* 住宅等の販売代理及び仲介業務、住宅ローンの保証並びに金銭の貸付等

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、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4,994百万円であり、当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は74,393百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金(現預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

5. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

【所在地別セグメント情報】

本邦の売上高及び資産の金額は全セグメントの売上高の合計及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

【海外売上高】

海外売上高は連結売上高の10%未満のため、記載を省略しております。

【セグメント情報】

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. 報告セグメントの概要

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、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲」、「請負工事」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「運営」、「仲介」の7つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- (1) 分譲 戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等
- (2) 請負工事 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等
- (3) 小売 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売
- (4) 賃貸 オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
- (5) 管理受託 ビル・マンション等の総合管理等
- (6) 運営 ゴルフ場、会員制リゾートホテル、スキー場、フィットネスクラブ、シニア住宅の運営並びに開発等
- (7) 仲介 住宅等の販売代理及び仲介業務

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び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売上高、利益又は損失、資産、負債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）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	連結財務諸表計上額
売上高										
外部顧客に対する売上高	118,778	55,774	77,569	132,718	70,166	58,409	31,737	6,912	-	552,067
セグメント間の内部売上高又は振替高	33	3,616	441	2,132	4,559	39	1,958	385	(13,165)	-
計	118,812	59,391	78,011	134,850	74,725	58,449	33,695	7,297	(13,165)	552,067
セグメント利益（損失）	14,564	1,550	237	49,999	4,435	1,448	606	220	(4,923)	35,469
セグメント資産	181,863	18,404	32,369	524,071	11,697	209,609	41,278	4,636	31,433	1,055,364
その他の項目										
減価償却費	54	374	950	4,561	256	4,763	955	472	841	13,228
のれんの償却額	305	0	1	106	13	13	1	0	-	407
持分法適用会社への投資額	-	-	-	250	-	2,839	-	-	237	3,326
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	17	286	1,096	27,017	133	17,105	771	399	268	47,095

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）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	連結財務諸表計上額
売上高										
外部顧客に対する売上高	132,678	57,216	75,450	137,980	68,192	57,755	35,198	6,970	-	571,443
セグメント間の内部売上高又は振替高	9,972	4,404	178	2,087	4,714	160	2,712	489	(24,719)	-
計	142,650	61,620	75,628	140,067	72,907	57,916	37,911	7,459	(24,719)	571,443
セグメント利益（損失）	1,619	36	847	59,682	5,077	924	2,953	213	(5,613)	62,502
セグメント資産	164,594	19,244	33,504	683,275	12,167	202,447	37,646	11,536	(2,998)	1,161,419
その他の項目										
減価償却費	50	344	1,043	6,107	244	4,994	1,005	567	524	14,882
のれんの償却額	279	-	-	129	8	12	0	0	21	452
持分法適用会社への投資額	-	-	-	6,342	-	2,936	-	-	224	9,503
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	273	391	1,492	188,980	180	7,186	1,505	751	(500)	200,262

（注）1．その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

2．セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	70	418
全社費用	4,994	5,195
合計	4,923	5,613

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

（単位：百万円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	42,960	55,717
全社資産	74,393	52,719
合計	31,433	2,998

全社資産は、主に当社での余資運用資金（現預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

3．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4．減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

（追加情報）

1．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。

2．(株)東急コミュニティーにおいて、平成22年4月1日付で事業部を再編し、従来管理受託に区分していた営繕業務の一部を請負工事に組み替えました。この結果、従来の方法に比較して当連結会計年度の売上高は、管理受託が3,042百万円減少し、請負工事が同額増加しております。また、セグメント利益は、管理受託が35百万円減少し、請負工事が同額増加しております。

【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) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の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）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
減損損失	44	114	16	4,576	85	29,089	-	16	-	33,943

（注）1．その他の金額は、福利厚生業務代行サービス事業に係るものであります。

【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）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
当期償却額	279	-	-	758	8	12	0	0	21	434
当期末残高	0	-	-	519	350	19	-	-	-	889

【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）

当連結会計年度において、「賃貸」において887百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、匿名組合グッドフィールド・インベストメントを連結子会社とするにあたり、当社出資金とこれに対応する同組合の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。

【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）

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

（ア）連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

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)
関連会社	合同会社 スピードハ ウス	東京都 中央区	3	不動 産業	(所有) 直接 0.0	匿名組合出資	匿名組合出資 営業費用	3,500 2,388	匿名組合出資 金	36,277
関連会社	合同会社 タイムズ クエア	東京都 中央区	1	不動 産業	(所有) 直接 0.0	匿名組合出資	匿名組合出資 金の返還 営業収益	1,361 3,391	匿名組合出資 金	35,952
関連会社	クロス特定 目的会社	東京都 中央区	0	不動 産業	(所有) 直接 0.0	優先出資	優先出資 営業費用	813 418	投資有価証券	14,084
関連会社	サイドス リー特定目 的会社	東京都 中央区	0	不動 産業	(所有) 直接 0.0	優先出資	優先出資 営業費用	7,574 679	投資有価証券	10,935

- (注) 1. 取引条件ないし取引条件の決定方針等については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定しております。
2. 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。

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）

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

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)
関連会社	合同会社 スピードハ ウス	東京都 中央区	3	不動 産業	(所有) 直接 0.0	匿名組合出資	匿名組合出資 営業費用	1,937 2,983	匿名組合出資 金	35,231
関連会社	合同会社 タイムズ クエア	東京都 中央区	1	不動 産業	(所有) 直接 0.0	匿名組合出資	匿名組合出資 金の返還 営業収益	811 3,027	匿名組合出資 金	34,663
関連会社	クロス特定 目的会社	東京都 中央区	0	不動 産業	(所有) 直接 0.0	優先出資	優先出資 営業費用	1,065 1,183	投資有価証券	13,965
関連会社	コンフォリ ア・レジデ ンシャル投 資法人	東京都 渋谷区	15,840	不動 産業	(所有) 直接 35.95	出資	貸付金の回収	14,800	短期貸付金	-
関連会社	有限会社ス トライブス	東京都 中央区	3	不動 産業	(所有) 直接 0.0	匿名組合出資	固定資産の取 得	29,000	-	-

(注) 1. 取引条件ないし取引条件の決定方針等については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様に決定  
しております。

2. 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。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

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	中島 美博	-	-	当社 取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の建築	住宅の建築	33	-	-

(注) 1. 住宅の建築価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

2. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(特別目的会社に関する事項)

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)

当社及び連結子会社は、資金調達が多様化を図るとともにプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(主に特例有限会社形態によっております。)を利用し、賃貸を目的とした不動産(主にオフィスビル)への投資(匿名組合出資等)を実施しております。

当該事業は、当社及び連結子会社他による出資の他、金融機関からのノンリコースローン等により行われております。特別目的会社において当該不動産を売却する場合には、当社及び連結子会社他は拠出する匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成22年3月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該匿名組合出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等は次のとおりであります。(注)1

	当連結会計年度末 残高(百万円)	主な損益(注3) (平成21年4月1日~平成22年3月31日)	
		項目	金額(百万円)
匿名組合出資金等(注)2	203,910	営業収益	20,222
		営業原価(注)4	8,258
マネジメント業務	-	営業収益	3,020

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は次のとおりであります。

(注)1

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	823,297	借入金等	629,132
その他	48,043	出資預り金等	212,860
		その他	29,349
合計	871,340	合計	871,340

- (注)1. 当連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、当社及び連結子会社の出資比率が40%以上の特別目的会社(43社)を対象としております。
2. 匿名組合出資金等の内訳は、匿名組合出資金175,488百万円、投資有価証券28,422百万円であります。
3. (注)1. 記載の43社の他、当社及び連結子会社による出資比率が40%以上であったが、保有する不動産を売却し、当連結会計年度末時点において出資残高がない特別目的会社からの営業収益を含みます。
4. 出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。

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）

当社及び連結子会社は、資金調達が多様化を図るとともにプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社（主に特例有限会社形態によっております。）を利用し、賃貸を目的とした不動産（主にオフィスビル）への投資（匿名組合出資等）を実施しております。

当該事業は、当社及び連結子会社他による出資の他、金融機関からのノンリコースローン等により行われております。特別目的会社において当該不動産を売却する場合には、当社及び連結子会社他は拠出する匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成23年 3月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該匿名組合出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等は次のとおりであります。（注）1

	当連結会計年度末 残高（百万円）	主な損益（注3） （平成22年 4月1日～平成23年 3月31日）	
		項目	金額（百万円）
匿名組合出資金等（注）2	190,567	営業収益	46,170
		営業原価（注）4	4,981
マネジメント業務	-	営業収益	2,653

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産（単純合算）は次のとおりであります。

（注）1，5

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	706,567	借入金等	524,695
その他	38,686	出資預り金等	201,395
		その他	19,163
合計	745,253	合計	745,253

（注）1．当連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、当社及び連結子会社の出資比率が40%以上の特別目的会社（34社）を対象としております。

2．匿名組合出資金等の内訳は、匿名組合出資金160,597百万円、投資有価証券29,969百万円であります。

3．（注）1．記載の34社の他、当社及び連結子会社による出資比率が40%以上であったが、保有する不動産を売却し、当連結会計年度末時点において出資残高がない特別目的会社からの営業収益を含みます。

4．出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。

5．当社及び連結子会社の出資比率40%以上の特別目的会社34社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社（1社）は合算しておりません。



( 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	382円43銭	1株当たり純資産額	392円87銭
1株当たり当期純利益	20円82銭	1株当たり当期純利益	21円84銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。	

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
当期純利益(百万円)	11,058	11,597
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	11,058	11,597
期中平均株式数(千株)	531,221	531,130

(注) 2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
純資産の部の合計額(百万円)	230,986	239,828
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	27,849	31,189
(うち少数株主持分)	(27,849)	(31,189)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	203,136	208,638
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	531,171	531,060

(重要な後発事象)

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>当社は平成23年5月12日開催の取締役会における決定により、当社が出資する匿名組合等について、平成24年3月期より、子会社として連結の範囲に含めることとなりました。</p> <p>(1) 匿名組合等の連結について</p> <p>当社はこれまで賃貸業において、特別目的会社を利用した不動産投資(匿名組合出資等)を実施してまいりましたが、経営環境の変化により、匿名組合等が保有している資産のうち、長期にわたり関与すべき資産について、経営戦略を転換することといたしました。</p> <p>これにより実質支配することになる匿名組合等については、平成24年3月期より連結子会社とし、当該匿名組合等が保有する資産について、固定資産として保有することといたしました。</p> <p>(2) 対象の子会社(匿名組合等)</p> <p>平成24年3月期より、特定子会社に該当する以下の8社を含む29社を連結子会社といたします。</p> <p>合同会社スベードハウスを営業者とする匿名組合                      合同会社タイムズスクエアを営業者とする匿名組合                      合同会社クィーンを営業者とする匿名組合                      有限会社カスミガセキ・インバーストメントを営業者とする匿名組合                      合同会社アルカディアエイチティーを営業者とする匿名組合                      有限会社ピクシスを営業者とする匿名組合                      有限会社レギーナを営業者とする匿名組合                      有限会社チェントロを営業者とする匿名組合</p> <p>(3) 変更による影響</p> <p>連結貸借対照表における影響</p> <p>上記連結にあたり、資産583,282百万円、負債508,349百万円が増加する見込みとなりました。</p> <p>なお、当該負債は、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金(ノンリコースローン)であります。</p> <p>連結損益計算書における影響</p> <p>従来、匿名組合等からの配当を当社の営業収益として計上してまいりましたが、平成24年3月期より、固定資産として賃貸収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上することから、営業収益15,882百万円、営業利益10,875百万円が増加する見込みとなりました。なお、経常利益への影響は軽微であります。</p> <p>さらに、上記連結にあたり、平成24年3月期において、特別利益「負ののれん発生益」48,928百万円及び特別損失「減損損失」26,962百万円が発生することから、税金等調整前当期純利益が21,983百万円増加する見込みとなりました。</p>

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
		平成年月日					平成年月日
東急不動産㈱	第11回無担保社債 (注)2	18.6.13	10,000	10,000 (10,000)	1.97	なし	23.6.13
東急不動産㈱	第12回無担保社債 (注)2	18.12.13	10,000	10,000 (10,000)	1.67	なし	23.12.13
東急不動産㈱	第13回無担保社債 (注)2	19.7.27	10,000	10,000	1.84	なし	24.7.27
東急不動産㈱	第14回無担保社債 (注)2	19.11.8	10,000	10,000	1.50	なし	24.11.8
東急不動産㈱	第15回無担保社債 (注)2	22.10.28	-	10,000	0.78	なし	27.10.28
特定目的会社 テルミナス	特定社債 (注)2	21.3.27	1,000	-	0.94	あり	23.6.30
合計	-	-	41,000	50,000 (20,000)	-	-	-

(注)1.( )内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	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)
20,000	20,000	-	-	10,000

【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	44,509	44,225	0.73	-
1年以内に返済予定の長期借入金	86,145	114,342	1.49	-
1年以内に返済予定のリース債務	585	899	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	307,283	351,223	1.45	平成24年4月 ~32年3月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	3,091	5,250	-	平成24年4月 ~43年3月
その他有利子負債 未払金	96	98	-	-
固定負債その他	871	773	-	平成24年4月 ~26年11月
合計	442,584	516,813	-	-

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金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. 未払金及び固定負債その他の平均利率については、その契約において利息相当額及び元本相当額が区分掲記されていないため、記載しておりません。
4. 長期借入金、リース債務及びその他有利子負債(いずれも1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

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	77,406	77,434	64,252	115,958
リース債務	881	743	516	341
その他有利子負債	100	102	569	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当該連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により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四半期情報

	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)	108,193	159,489	115,444	189,130
税金等調整前四半期純利益 又は純損失( )金額 (百万円)	4,754	2,448	3,104	11,251
四半期純利益又は純損失 ( )金額(百万円)	2,261	108	1,077	8,367
1株当たり四半期純利益又 は純損失( )金額(円)	4.26	0.20	2.03	15.75

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	2 12,697	2 4,478
売掛金	2,505	1,816
販売用不動産	2 83,773	64,824
仕掛販売用不動産	65,409	71,019
貯蔵品	29	34
前渡金	10,168	3,933
前払費用	1,166	808
繰延税金資産	1,511	786
未収入金	6 16,246	6 35,370
関係会社短期貸付金	7,359	14,883
その他	6,274	3,688
貸倒引当金	16	17
流動資産合計	207,125	201,628
固定資産		
有形固定資産		
建物	138,182	1 145,861
減価償却累計額	62,382	60,860
建物(純額)	2 75,799	2 85,001
構築物	20,344	1 7,676
減価償却累計額	14,126	5,316
構築物(純額)	6,218	2,359
機械及び装置	4,407	2,906
減価償却累計額	3,434	2,028
機械及び装置(純額)	972	878
車両運搬具	310	190
減価償却累計額	284	174
車両運搬具(純額)	25	16
工具、器具及び備品	5,608	4,907
減価償却累計額	4,434	3,924
工具、器具及び備品(純額)	1,174	982
土地	2, 3 188,285	2, 3 172,779
リース資産	1,128	1,398
減価償却累計額	47	155
リース資産(純額)	1,081	1,242
建設仮勘定	1 16,509	1 19,857
有形固定資産合計	290,066	283,117
無形固定資産		
借地権	2 8,091	2 5,835
ソフトウェア	301	310
その他	7,042	6,695
無形固定資産合計	15,435	12,841

	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>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2 9,379	2 8,255
その他の関係会社有価証券	36,036	35,873
関係会社株式	40,744	67,202
匿名組合出資金	2,992	1,974
関係会社匿名組合出資金	178,968	209,941
長期貸付金	190	406
関係会社長期貸付金	11,144	2,995
敷金及び保証金	28,460	6 45,259
繰延税金資産	4,988	6,450
長期前払費用	550	746
その他	4,197	3,183
貸倒引当金	62	48
投資その他の資産合計	317,591	382,241
固定資産合計	623,093	678,200
資産合計	830,218	879,828
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	23,919	17,042
短期借入金	5, 6 51,635	5, 6 70,727
1年内返済予定の長期借入金	2 74,672	2 104,006
1年内償還予定の社債	-	20,000
未払金	6 12,269	6 28,253
未払費用	887	942
未払法人税等	2,287	-
前受金	11,061	9,595
預り金	2 10,039	8,051
不動産特定共同事業預り金	5,150	9,700
賞与引当金	418	418
役員賞与引当金	9	9
その他の引当金	364	99
その他	4,919	4,782
流動負債合計	197,635	273,630
<b>固定負債</b>		
社債	40,000	30,000
長期借入金	2 275,864	2 251,770
長期預り敷金保証金	6 108,922	6 114,088
再評価に係る繰延税金負債	3 14,242	3 13,469
リース債務	983	1,122
退職給付引当金	4,902	4,999
債務保証損失引当金	3,453	4,000
不動産特定共同事業預り金	6,800	10,150
資産除去債務	-	923
その他	425	483
固定負債合計	455,593	431,006
負債合計	653,229	704,636

	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>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金		
資本準備金	33,740	33,740
その他資本剰余金	5,557	5,552
資本剰余金合計	39,297	39,292
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	4,882	4,812
繰越利益剰余金	57,381	61,479
利益剰余金合計	62,263	66,292
自己株式	1,147	1,186
株主資本合計	157,965	161,950
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	100	304
土地再評価差額金	3 18,923	3 13,545
評価・換算差額等合計	19,024	13,241
純資産合計	176,989	175,192
負債純資産合計	830,218	879,828



## 【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)
<b>営業収益</b>		
分譲事業収益	107,790	132,250
賃貸事業収益	86,846	87,809
施設運営事業収益	24,801	23,646
その他の事業収益	255	209
営業収益合計	<sup>3</sup> 219,693	<sup>3</sup> 243,916
<b>営業原価</b>		
分譲事業原価	<sup>1</sup> 114,055	<sup>1</sup> 124,824
不動産賃貸費用	41,163	35,133
施設運営費用	25,277	24,328
その他の事業費用	923	579
営業原価合計	181,419	184,865
<b>営業総利益</b>	38,274	59,050
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 14,563	<sup>2</sup> 14,851
<b>営業利益</b>	23,711	44,199
<b>営業外収益</b>		
受取利息	<sup>3</sup> 375	<sup>3</sup> 415
受取配当金	<sup>3</sup> 1,135	<sup>3</sup> 1,145
その他	76	75
営業外収益合計	1,587	1,636
<b>営業外費用</b>		
支払利息	6,439	5,571
社債利息	-	730
貸倒引当金繰入額	-	1
不動産特定共同事業配当金	210	154
その他	450	525
営業外費用合計	7,100	6,983
<b>経常利益</b>	18,198	38,851
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	<sup>4</sup> 3,039	<sup>4</sup> 105
貸倒引当金戻入額	4	0
投資有価証券割当益	-	86
その他	-	4
特別利益合計	3,043	196
<b>特別損失</b>		
減損損失	<sup>5</sup> 2,496	<sup>5</sup> 34,403
固定資産売却損	<sup>6</sup> 13	<sup>6</sup> 35
投資有価証券売却損	0	-
債務保証損失引当金繰入額	1,800	547
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	336
その他	-	5
特別損失合計	4,310	35,327
<b>税引前当期純利益</b>	16,931	3,720
法人税、住民税及び事業税	8,682	2,584
法人税等調整額	385	2,962
法人税等合計	8,296	378
<b>当期純利益</b>	8,634	4,098

【営業原価明細書】  
ア．分譲事業原価

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 (%)
土地建物原価	1						
期首残高							
土地		131,121			113,269		
建物		42,212	173,333		35,912	149,182	
当期受入高							
土地		31,076			58,342		
建物		56,403	87,479		50,485	108,827	
他勘定振替高							
土地		234			3,050		
建物		3,109	3,344		324	3,374	
期末残高							
土地	113,269			106,689			
建物	35,912	149,182		29,154	135,844		
当期土地建物原価	2						
土地		48,693			61,871		
建物	59,593	108,286	94.9	56,919	118,791	95.2	
分譲事業費用							
人件費			2,772			2,646	
諸経費							
租税公課		195		189			
減価償却費		481		363			
その他		2,319	2,996		2,833	3,386	
計			5,768	5.1		6,032	4.8
合計			114,055	100.0		124,824	100.0

- (注) 1. 土地は買入土地代及び外注造成費ほかであり、建物は外注建築費ほかであります。  
2. 前事業年度においてたな卸資産評価損12,316百万円、当事業年度においてたな卸資産評価損7,295百万円を含んでおります。

イ．不動産賃貸費用

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			2,925	7.1		2,653	7.6
諸経費							
租税公課		1,133			1,489		
修繕維持費		569			537		
外注管理費		2,531			3,297		
水道光熱費		2,306			2,750		
賃借料		9,726			9,600		
減価償却費		3,094			3,850		
その他		18,877	38,237	92.9	10,954	32,479	92.4
計			41,163	100.0		35,133	100.0

ウ．施設運営費用

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			651	2.6		707	2.9
諸経費							
租税公課		644			613		
外注管理費		18,331			17,630		
賃借料		1,019			959		
減価償却費		2,112			2,266		
その他		2,518	24,625	97.4	2,152	23,621	97.1
計			25,277	100.0		24,328	100.0

エ．その他の事業費用

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			672	72.8		370	64.0
諸経費							
租税公課		17			8		
賃借料		49			38		
減価償却費		2			2		
その他		181	251	27.2	158	208	36.0
計			923	100.0		579	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	57,551	57,551
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	57,551	57,551
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	33,740	33,740
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	33,740	33,740
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	5,566	5,557
当期変動額		
自己株式の処分	9	4
当期変動額合計	9	4
当期末残高	5,557	5,552
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	39,306	39,297
当期変動額		
自己株式の処分	9	4
当期変動額合計	9	4
当期末残高	39,297	39,292
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>固定資産圧縮積立金</b>		
前期末残高	5,818	4,882
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	936	69
当期変動額合計	936	69
当期末残高	4,882	4,812
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	54,454	57,381
当期変動額		
剰余金の配当	3,984	3,718
固定資産圧縮積立金の取崩	936	69
当期純利益	8,634	4,098
土地再評価差額金の取崩	2,659	3,648
当期変動額合計	2,926	4,098
当期末残高	57,381	61,479

	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>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	60,273	62,263
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	3,984	3,718
固定資産圧縮積立金の取崩	-	-
当期純利益	8,634	4,098
土地再評価差額金の取崩	2,659	3,648
当期変動額合計	1,990	4,028
当期末残高	62,263	66,292
<b>自己株式</b>		
前期末残高	1,121	1,147
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	54	52
自己株式の処分	28	13
当期変動額合計	25	38
当期末残高	1,147	1,186
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	156,010	157,965
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	3,984	3,718
当期純利益	8,634	4,098
自己株式の取得	54	52
自己株式の処分	19	8
土地再評価差額金の取崩	2,659	3,648
当期変動額合計	1,955	3,985
当期末残高	157,965	161,950

	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>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	90	100
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	191	404
当期変動額合計	191	404
当期末残高	100	304
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	16,264	18,923
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,659	5,378
当期変動額合計	2,659	5,378
当期末残高	18,923	13,545
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	16,173	19,024
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,850	5,782
当期変動額合計	2,850	5,782
当期末残高	19,024	13,241
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	172,183	176,989
当期変動額		
剰余金の配当	3,984	3,718
当期純利益	8,634	4,098
自己株式の取得	54	52
自己株式の処分	19	8
土地再評価差額金の取崩	2,659	3,648
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,850	5,782
当期変動額合計	4,806	1,797
当期末残高	176,989	175,192

【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	<p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 決算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 なお特定目的会社に対する優先出資証 券については、そ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」を加減する方法 匿名組合出資金 匿名組合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「匿名組合 出資金」又は「関係会社匿名組合出資 金」を加減する方法 なお、匿名組合出資金については重要 性が高いため区分掲記しております。 デリバティブ 時価法</p>	<p>満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 同左  匿名組合出資金 同左  デリバティブ 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用不動産・仕掛販売用不動産 団地毎の総平均法による原価法 一部につき個別法による原価法 なお、支払利息の原価算入は行っておりま せん。 貯蔵品 移動平均法による原価法 (いずれも貸借対照表価額は収益性の低下 に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>	<p>販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左  貯蔵品 同左</p>
3. 固定資産の減価償却の方 法	<p>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及びその他 一部の資産については定額法を採用して おります。 また、平成10年3月31日以前に取得した資 産については平成10年度税制改正以前の法 人税法に基づく耐用年数によっておりま す。</p>	<p>有形固定資産(リース資産を除く) 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)
	<p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 3～65年</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。</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。</p> <p>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 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>無形固定資産（リース資産を除く） 同左</p> <p>リース資産 同左</p>
4．繰延資産の処理方法		社債発行費 支出時に全額費用処理しております。
5．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勘案し、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充てるため、支給見込額を計上しております。</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。</p> <p>なお、会計基準変更時差異（7,929百万円）については、退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,408百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。また、数理計算上の差異は、各事業年度発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌事業年度から費用処理することとしております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 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)
	<p>過去勤務債務は、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（10年）による定額法により費用処理しております。</p> <p>(追加情報)                      当事業年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。これによる営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響はありません。また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高はありません。</p> <p>債務保証損失引当金                      債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態を個別に勘察し、損失負担見込額を計上しております。</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充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。</p>	<p>債務保証損失引当金                      同左</p> <p>役員賞与引当金                      同左</p>
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、特例処理を適用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象                      金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。</p> <p>(3) ヘッジ方針                      将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行なっておりません。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法                      特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。</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) ヘッジの有効性評価の方法                      同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(ア) 消費税等の会計処理について                      消費税等の会計処理は税抜方式により、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。</p> <p>(イ) 連結納税制度の適用                      連結納税制度を適用しております。</p>	<p>(ア) 消費税等の会計処理について                      同左</p> <p>(イ) 連結納税制度の適用                      同左</p>

【会計処理方法の変更】

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)
	(資産除去債務に関する会計基準の適用) 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。 これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ60百万円、税引前当期純利益は397百万円減少しております。
	(企業結合に関する会計基準等の適用) 当事業年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「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)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。

【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)
	(損益計算書) 前事業年度まで営業外費用の「支払利息」に含めて表示しておりました「社債利息」は重要性が増したため区分掲記しました。 なお、前事業年度における「社債利息」の金額は698百万円であります。

【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. 圧縮記帳 当事業年度における、有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳額及び圧縮記帳累計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%;">建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">1,752百万円</td> </tr> </table>	建設仮勘定	1,752百万円	<p>1. 圧縮記帳 当事業年度における、有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳額及び圧縮記帳累計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%;">圧縮記帳額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">2,330 百万円</td> </tr> <tr> <td>圧縮記帳累計額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">2,330 百万円</td> </tr> <tr> <td>    建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,752百万円</td> </tr> </table>	圧縮記帳額		建設仮勘定	2,330 百万円	圧縮記帳累計額		建設仮勘定	2,330 百万円	建物及び構築物	1,752百万円																																						
建設仮勘定	1,752百万円																																																		
圧縮記帳額																																																			
建設仮勘定	2,330 百万円																																																		
圧縮記帳累計額																																																			
建設仮勘定	2,330 百万円																																																		
建物及び構築物	1,752百万円																																																		
<p>2. 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">9,552百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">40,850百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">3,315 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,524百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">55,242百万円</td> </tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金として、投資有価証券20百万円及び現金10百万円を供託しております。</p> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,305百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">1,797百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,572百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社の借入金</td> <td style="text-align: right;">1,300百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">29,974百万円</td> </tr> </table> <p>当社は、平成22年2月25日に(有)渋谷プラザに対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号平成12年7月31日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。</p> <p>そのため、上記には、担保に供している資産及び担保付債務に計上されている以下の金額が含まれております。</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">23,323百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,752百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">3,235百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">28,312百万円</td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">291百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,836百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">18,127百万円</td> </tr> </table>	建物	9,552百万円	土地	40,850百万円	借地権	3,315 百万円	販売用不動産	1,524百万円	計	55,242百万円	1年内返済予定の長期借入金	2,305百万円	預り金	1,797百万円	長期借入金	24,572百万円	関係会社の借入金	1,300百万円	計	29,974百万円	土地	23,323百万円	建物	1,752百万円	借地権	3,235百万円	合計	28,312百万円	1年内返済予定の長期借入金	291百万円	長期借入金	17,836百万円	合計	18,127百万円	<p>2. 担保に供している資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">8,794百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">40,850百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">3,315 百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">52,960百万円</td> </tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金として、投資有価証券279百万円及び現金11百万円を供託しております。</p> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,680百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,892百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社の借入金</td> <td style="text-align: right;">1,300百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">25,872百万円</td> </tr> </table>	建物	8,794百万円	土地	40,850百万円	借地権	3,315 百万円	計	52,960百万円	1年内返済予定の長期借入金	19,680百万円	長期借入金	4,892百万円	関係会社の借入金	1,300百万円	計	25,872百万円
建物	9,552百万円																																																		
土地	40,850百万円																																																		
借地権	3,315 百万円																																																		
販売用不動産	1,524百万円																																																		
計	55,242百万円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	2,305百万円																																																		
預り金	1,797百万円																																																		
長期借入金	24,572百万円																																																		
関係会社の借入金	1,300百万円																																																		
計	29,974百万円																																																		
土地	23,323百万円																																																		
建物	1,752百万円																																																		
借地権	3,235百万円																																																		
合計	28,312百万円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	291百万円																																																		
長期借入金	17,836百万円																																																		
合計	18,127百万円																																																		
建物	8,794百万円																																																		
土地	40,850百万円																																																		
借地権	3,315 百万円																																																		
計	52,960百万円																																																		
1年内返済予定の長期借入金	19,680百万円																																																		
長期借入金	4,892百万円																																																		
関係会社の借入金	1,300百万円																																																		
計	25,872百万円																																																		

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)																																																																										
<p>3. 土地の再評価</p> <p>土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用土地の再評価を行っております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2, 3及び4号に定める算定方法によっております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 (子会社の合併による再評価) 平成13年3月31日</p> <p>当事業年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。</p>			<p>3. 土地の再評価</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>再評価の方法 同左</p> <p>再評価を行った年月日 同左 (子会社の合併による再評価) 同左</p> <p>当事業年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。</p>																																																																										
<p>4. 偶発債務</p> <p>下記の借入金等について保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額 (百万円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>勝山高原開発(株)</td> <td>4,345</td> <td>借入金等</td> </tr> <tr> <td>ニセコ高原観光(株)</td> <td>910</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td>299</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション</td> <td>1,711</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>玉原東急リゾート(株)</td> <td>190</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>東急ホームローン利用者</td> <td>361</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td>218</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>(株)ウェルネス広島</td> <td>230</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>佐倉ゴルフ開発(株)</td> <td>2,290</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>(株)東急イーライフデザイン</td> <td>1,772</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>その他3社</td> <td>69</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>12,399</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) US.\$ = 米ドル</p>			保証先	金額 (百万円)	内容	勝山高原開発(株)	4,345	借入金等	ニセコ高原観光(株)	910	"	千葉市土気東土地区画整理組合	299	"	パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	1,711	"	玉原東急リゾート(株)	190	"	東急ホームローン利用者	361	"	従業員住宅借入金利用者	218	"	(株)ウェルネス広島	230	"	佐倉ゴルフ開発(株)	2,290	"	(株)東急イーライフデザイン	1,772	"	その他3社	69	"	計	12,399		<p>4. 偶発債務</p> <p>下記の借入金等について保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額 (百万円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>勝山高原開発(株)</td> <td>3,823</td> <td>借入金等</td> </tr> <tr> <td>ニセコ高原観光(株)</td> <td>495</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション</td> <td>1,492</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>玉原東急リゾート(株)</td> <td>(US.\$17,950千)</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>東急ホームローン利用者</td> <td>329</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td>176</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>佐倉ゴルフ開発(株)</td> <td>1,720</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>(株)東急イーライフデザイン</td> <td>1,497</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>その他2社</td> <td>31</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>9,745</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) US.\$ = 米ドル</p>			保証先	金額 (百万円)	内容	勝山高原開発(株)	3,823	借入金等	ニセコ高原観光(株)	495	"	パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	1,492	"	玉原東急リゾート(株)	(US.\$17,950千)	180	東急ホームローン利用者	329	"	従業員住宅借入金利用者	176	"	佐倉ゴルフ開発(株)	1,720	"	(株)東急イーライフデザイン	1,497	"	その他2社	31	"	計	9,745	
保証先	金額 (百万円)	内容																																																																											
勝山高原開発(株)	4,345	借入金等																																																																											
ニセコ高原観光(株)	910	"																																																																											
千葉市土気東土地区画整理組合	299	"																																																																											
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	1,711	"																																																																											
玉原東急リゾート(株)	190	"																																																																											
東急ホームローン利用者	361	"																																																																											
従業員住宅借入金利用者	218	"																																																																											
(株)ウェルネス広島	230	"																																																																											
佐倉ゴルフ開発(株)	2,290	"																																																																											
(株)東急イーライフデザイン	1,772	"																																																																											
その他3社	69	"																																																																											
計	12,399																																																																												
保証先	金額 (百万円)	内容																																																																											
勝山高原開発(株)	3,823	借入金等																																																																											
ニセコ高原観光(株)	495	"																																																																											
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	1,492	"																																																																											
玉原東急リゾート(株)	(US.\$17,950千)	180																																																																											
東急ホームローン利用者	329	"																																																																											
従業員住宅借入金利用者	176	"																																																																											
佐倉ゴルフ開発(株)	1,720	"																																																																											
(株)東急イーライフデザイン	1,497	"																																																																											
その他2社	31	"																																																																											
計	9,745																																																																												
<p>5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（14行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>111,470百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>50,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>23,570百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>137,900百万円</td> </tr> </tbody> </table>			当座貸越極度額	111,470百万円	貸出コミットメントの総額	50,000百万円	借入実行残高	23,570百万円	差引額	137,900百万円	<p>5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（17行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>118,595百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>50,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>30,263百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>138,332百万円</td> </tr> </tbody> </table>			当座貸越極度額	118,595百万円	貸出コミットメントの総額	50,000百万円	借入実行残高	30,263百万円	差引額	138,332百万円																																																								
当座貸越極度額	111,470百万円																																																																												
貸出コミットメントの総額	50,000百万円																																																																												
借入実行残高	23,570百万円																																																																												
差引額	137,900百万円																																																																												
当座貸越極度額	118,595百万円																																																																												
貸出コミットメントの総額	50,000百万円																																																																												
借入実行残高	30,263百万円																																																																												
差引額	138,332百万円																																																																												

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)																		
<p>6. 関係会社に係る注記</p> <p>区分掲記されたもののほか、以下の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。</p> <table> <tr> <td>未収入金</td> <td>5,672百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>23,506百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>3,261百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り敷金保証金</td> <td>4,296百万円</td> </tr> </table>	未収入金	5,672百万円	短期借入金	23,506百万円	未払金	3,261百万円	長期預り敷金保証金	4,296百万円	<p>6. 関係会社に係る注記</p> <p>区分掲記されたもののほか、以下の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。</p> <table> <tr> <td>未収入金</td> <td>7,454百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td>19,018百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>30,464百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>2,386百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り敷金保証金</td> <td>5,843百万円</td> </tr> </table>	未収入金	7,454百万円	敷金及び保証金	19,018百万円	短期借入金	30,464百万円	未払金	2,386百万円	長期預り敷金保証金	5,843百万円
未収入金	5,672百万円																		
短期借入金	23,506百万円																		
未払金	3,261百万円																		
長期預り敷金保証金	4,296百万円																		
未収入金	7,454百万円																		
敷金及び保証金	19,018百万円																		
短期借入金	30,464百万円																		
未払金	2,386百万円																		
長期預り敷金保証金	5,843百万円																		

(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. 営業原価</p> <p>期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">12,316百万円</p> <p>2. 販売費に属する費用のおおよその割合は66%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は34%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は下記のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売手数料</td> <td>2,612百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>5,268百万円</td> </tr> <tr> <td>販売経費</td> <td>1,688百万円</td> </tr> <tr> <td>人件費</td> <td>2,373百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>99百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>9百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>121百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は418百万円であり、販売費及び一般管理費との差額は営業原価に配賦されております。</p> <p>3. 関係会社との取引にかかるもの</p> <p>関係会社との取引にかかるものが次のとおり含まれております。</p> <table> <tr> <td>営業収益</td> <td>57,131百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息</td> <td>299百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td>1,034百万円</td> </tr> </table> <p>4. 固定資産売却益</p> <p>土地及び建物等の売却益であります。</p> <table> <tr> <td>土地売却益</td> <td>2,832百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td>206百万円</td> </tr> </table>	販売手数料	2,612百万円	販売宣伝費	5,268百万円	販売経費	1,688百万円	人件費	2,373百万円	賞与引当金繰入額	99百万円	役員賞与引当金繰入額	9百万円	減価償却費	121百万円	営業収益	57,131百万円	受取利息	299百万円	受取配当金	1,034百万円	土地売却益	2,832百万円	建物等売却益	206百万円	<p>1. 営業原価</p> <p>期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">7,295百万円</p> <p>2. 販売費に属する費用のおおよその割合は65%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は35%であります。</p> <p>主要な費目及び金額は下記のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>販売手数料</td> <td>2,979百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td>5,347百万円</td> </tr> <tr> <td>販売経費</td> <td>1,328百万円</td> </tr> <tr> <td>人件費</td> <td>2,545百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td>9百万円</td> </tr> <tr> <td>諸手数料</td> <td>926百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>121百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は418百万円であり、販売費及び一般管理費との差額は営業原価に配賦されております。</p> <p>3. 関係会社との取引にかかるもの</p> <p>関係会社との取引にかかるものが次のとおり含まれております。</p> <table> <tr> <td>営業収益</td> <td>69,724百万円</td> </tr> <tr> <td>受取利息</td> <td>339百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td>1,063百万円</td> </tr> </table> <p>4. 固定資産売却益</p> <p>土地及び建物等の売却益であります。</p>	販売手数料	2,979百万円	販売宣伝費	5,347百万円	販売経費	1,328百万円	人件費	2,545百万円	賞与引当金繰入額	115百万円	役員賞与引当金繰入額	9百万円	諸手数料	926百万円	減価償却費	121百万円	営業収益	69,724百万円	受取利息	339百万円	受取配当金	1,063百万円
販売手数料	2,612百万円																																														
販売宣伝費	5,268百万円																																														
販売経費	1,688百万円																																														
人件費	2,373百万円																																														
賞与引当金繰入額	99百万円																																														
役員賞与引当金繰入額	9百万円																																														
減価償却費	121百万円																																														
営業収益	57,131百万円																																														
受取利息	299百万円																																														
受取配当金	1,034百万円																																														
土地売却益	2,832百万円																																														
建物等売却益	206百万円																																														
販売手数料	2,979百万円																																														
販売宣伝費	5,347百万円																																														
販売経費	1,328百万円																																														
人件費	2,545百万円																																														
賞与引当金繰入額	115百万円																																														
役員賞与引当金繰入額	9百万円																																														
諸手数料	926百万円																																														
減価償却費	121百万円																																														
営業収益	69,724百万円																																														
受取利息	339百万円																																														
受取配当金	1,063百万円																																														

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)																											
<p>5. 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当事業年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ8件について、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(2,496百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸資産 リゾート施設等</td> <td>土地</td> <td>東京都世田谷区</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">2,496</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物等</td> <td>和歌山県有田郡 他</td> </tr> </tbody> </table> <p>6. 固定資産売却損</p> <p>土地及び建物等の売却損であります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸資産 リゾート施設等	土地	東京都世田谷区	2,496	建物及び構築物等	和歌山県有田郡 他	土地売却損	3百万円	建物等売却損	9百万円	<p>5. 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当事業年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ10件について、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(34,403百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">リゾート施設</td> <td>土地</td> <td rowspan="2">和歌山県有田郡 他</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">28,441</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物 他</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産等</td> <td>土地 建物及び構築物 等</td> <td>千葉県成田市 他</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">5,962</td> </tr> </tbody> </table> <p>6. 固定資産売却損</p> <p>土地及び建物等の売却損であります。</p>	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	リゾート施設	土地	和歌山県有田郡 他	28,441	建物及び構築物 他	賃貸資産等	土地 建物及び構築物 等	千葉県成田市 他	5,962
主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																									
賃貸資産 リゾート施設等	土地	東京都世田谷区	2,496																									
	建物及び構築物等	和歌山県有田郡 他																										
土地売却損	3百万円																											
建物等売却損	9百万円																											
主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																									
リゾート施設	土地	和歌山県有田郡 他	28,441																									
	建物及び構築物 他																											
賃貸資産等	土地 建物及び構築物 等	千葉県成田市 他	5,962																									

(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)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注)	2,076,388	151,730	54,070	2,174,048
合計	2,076,388	151,730	54,070	2,174,048

(注)普通株式の自己株式数の増加151,730株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少54,070株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

当事業年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注)	2,174,048	136,436	26,012	2,284,472
合計	2,174,048	136,436	26,012	2,284,472

(注)普通株式の自己株式数の増加136,436株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少26,012株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

(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)																																																								
<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>主として、シニア住宅事業に係る設備であります。</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。</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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) 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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,967</td> <td>426</td> <td>1,541</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>121</td> <td>66</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,089</td> <td>493</td> <td>1,596</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>190百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,528百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,719百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>203百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>127百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>109百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</li> </ul>		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)	建物	1,967	426	1,541	工具、器具及び備品	121	66	55	合計	2,089	493	1,596	1年内	190百万円	1年超	2,528百万円	合計	2,719百万円	支払リース料	203百万円	減価償却費相当額	127百万円	支払利息相当額	109百万円	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(1) 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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,967</td> <td>524</td> <td>1,442</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>92</td> <td>56</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,059</td> <td>581</td> <td>1,478</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>184百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,343百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,528百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>192百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>117百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>104百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費相当額の算定方法 同左</li> <li>利息相当額の算定方法 同左</li> </ul>		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)	建物	1,967	524	1,442	工具、器具及び備品	92	56	35	合計	2,059	581	1,478	1年内	184百万円	1年超	2,343百万円	合計	2,528百万円	支払リース料	192百万円	減価償却費相当額	117百万円	支払利息相当額	104百万円
	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)																																																						
建物	1,967	426	1,541																																																						
工具、器具及び備品	121	66	55																																																						
合計	2,089	493	1,596																																																						
1年内	190百万円																																																								
1年超	2,528百万円																																																								
合計	2,719百万円																																																								
支払リース料	203百万円																																																								
減価償却費相当額	127百万円																																																								
支払利息相当額	109百万円																																																								
	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)																																																						
建物	1,967	524	1,442																																																						
工具、器具及び備品	92	56	35																																																						
合計	2,059	581	1,478																																																						
1年内	184百万円																																																								
1年超	2,343百万円																																																								
合計	2,528百万円																																																								
支払リース料	192百万円																																																								
減価償却費相当額	117百万円																																																								
支払利息相当額	104百万円																																																								



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>2.オペレーティング・リース取引</b> (借主側) 未経過リース料 1年内 7,533百万円 1年超 52,510百万円 合計 60,043百万円 (貸主側) 未経過リース料 1年内 7,987百万円 1年超 34,768百万円 合計 42,756百万円	<b>2.オペレーティング・リース取引</b> (借主側) 未経過リース料 1年内 7,050百万円 1年超 45,497百万円 合計 52,547百万円 (貸主側) 未経過リース料 1年内 8,288百万円 1年超 34,056百万円 合計 42,344百万円

(有価証券関係)

前事業年度(平成22年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	4,316	36,567	32,250
合計	4,316	36,567	32,250

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	23,596
関連会社株式	842

これらについては、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、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

当事業年度(平成23年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	4,365	34,935	30,570
合計	4,365	34,935	30,570

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	50,052
関連会社株式	842

これらについては、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、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(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. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>棚卸資産評価損否認 347</p> <p>関係会社株式評価損否認 3,816</p> <p>権利金償却否認 1,017</p> <p>退職給付引当金否認 1,804</p> <p>未払事業税 531</p> <p>賞与引当金損金算入限度超過額 346</p> <p>債務保証損失引当金否認 1,405</p> <p>固定資産減損損失否認 1,147</p> <p>合併時資産再評価 1,631</p> <p>役員退職慰労引当否認 105</p> <p>連結子法人投資簿価修正 462</p> <p>特定目的会社配当損益否認 920</p> <p>匿名組合出資評価損否認 3,187</p> <p>減価償却超過額否認 572</p> <p>その他 748</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 18,046</p> <p>評価性引当額 7,597</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 10,449</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定資産圧縮積立金 3,349</p> <p>土地権利変換認定損 496</p> <p>その他 102</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 3,949</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 6,499</p>	<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>棚卸資産評価損否認 330</p> <p>関係会社株式評価損否認 3,816</p> <p>権利金償却否認 1,090</p> <p>退職給付引当金否認 1,851</p> <p>賞与引当金損金算入限度超過額 340</p> <p>債務保証損失引当金否認 1,627</p> <p>固定資産減損損失否認 2,802</p> <p>合併時資産再評価 1,631</p> <p>役員退職慰労引当否認 94</p> <p>連結子法人投資簿価修正 55</p> <p>特定目的会社配当損益否認 1,618</p> <p>匿名組合出資評価損否認 2,183</p> <p>減価償却超過額否認 603</p> <p>資産除去債務 379</p> <p>その他有価証券評価差額金 209</p> <p>その他 602</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 19,237</p> <p>評価性引当額 6,375</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 12,862</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定資産圧縮積立金 3,301</p> <p>特定目的会社配当益否認 1,503</p> <p>土地権利変換認定損 520</p> <p>資産除去債務に対応する有形固定資産 218</p> <p>その他 81</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 5,626</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 7,236</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%)</p> <p>法定実効税率 40.7</p> <p>(調整)</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 9.4</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.5</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 1.9</p> <p>住民税均等割 0.1</p> <p>その他 0.3</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 49.0</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (%)</p> <p>法定実効税率 40.7</p> <p>(調整)</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 21.9</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 2.2</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 22.7</p> <p>住民税均等割 0.3</p> <p>過年度法人税等 9.8</p> <p>その他 0.9</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 10.2</p>

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

連結財務諸表の注記事項(企業結合等関係)における記載内容と同一であるため、記載しておりません。

(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上に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

主に商業施設、宿泊施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から9.5年～51.4年と見積り、割引率は1.4%～2.2%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 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)	915百万円
時の経過による調整額	18
期末残高	933

(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 333円21銭	1株当たり純資産額 329円89銭
1株当たり当期純利益 16円25銭	1株当たり当期純利益 7円72銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注)1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
当期純利益(百万円)	8,634	4,098
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	8,634	4,098
期中平均株式数(千株)	531,171	531,130

【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	Sun Wah IFC Ltd.	1,831,501	776
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	707
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	2,183,107	644
		(株)東急レクリエーション	1,309,000	637
		上海宝地置業有限公司	-	283
		住友信託銀行(株)	505,900	218
		平和不動産(株)	1,053,500	202
		東急建設(株)	812,272	200
		シロキ工業(株)	552,000	151
		(株)千葉銀行	321,300	149
		その他(34銘柄)	1,604,523	752
小計		12,014,643	4,723	
計		12,014,643	4,723	

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	満期保有目的の債券	第13回割引国庫債券	20	20
		第305回分離元本国庫債券	193	173
		第88回分離元本国庫債券	13	12
		第89回分離元本国庫債券	25	25
		第94回分離元本国庫債券	49	47
		小計	300	279
計		300	279	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	(投信法に基づく投資証券) 東急リアルエステート投資法人	3,920	2,014
		(資産流動化法に基づく優先出資証券等) エム・イー・ティー特定目的会社	20,000	600
		その他(4銘柄)	496,260,790	637
		小計	496,284,710	3,252
匿名組合出資金		(合)コンフォリアプラネット	-	431
		その他(11銘柄)	-	1,542
		小計	-	1,974
計		496,284,710	5,226	

【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)	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)	差引期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	138,182	22,377	14,698 (6,526)	145,861	60,860	4,652	85,001
構築物	20,344	769	13,437 (2,161)	7,676	5,316	426	2,359
機械及び装置	4,407	431	1,931 (124)	2,906	2,028	259	878
車両運搬具	310	10	129 (3)	190	174	12	16
工具、器具及び備品	5,608	355	1,056 (55)	4,907	3,924	435	982
土地	188,285	36,171	51,678 (24,845)	172,779	-	-	172,779
リース資産	1,128	269	-	1,398	155	108	1,242
建設仮勘定	16,509	14,254	10,906	19,857	-	-	19,857
有形固定資産計	374,776	74,638	93,836 (33,716)	355,578	72,461	5,894	283,117
無形固定資産							
借地権	8,091	-	2,255 (565)	5,835	-	-	5,835
ソフトウェア	3,213	144	115 (2)	3,242	2,931	123	310
その他	12,927	38	2,938 (67)	10,027	3,332	244	6,695
無形固定資産計	24,231	183	5,309 (635)	19,105	6,263	368	12,841
長期前払費用	3,041	367	-	3,408	2,662	170	746

(注) 1. 当期増加額および当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

(増加)	建物	二子玉川ライズ	9,056百万円
		赤坂東急プラザ	4,048百万円
	戸塚東急プラザ	3,062百万円	
	土地	赤坂東急プラザ	24,996百万円
	二子玉川ライズ	3,794百万円	
	グランクレール馬事公苑	2,401百万円	
	建設仮勘定	あべのマーケットパーク Q's MALL	14,129百万円
(減少)	建物	成田東急ビル	4,640百万円
		神田鍛冶町	2,587百万円
	土地	麻布東急アパート	1,370百万円
	構築物	ゴルフ場事業の会社分割	13,332百万円

2. 当期減少額には、T L Cゴルフリゾート株式会社に対する事業譲渡に伴う、以下の減少額が含まれておりま

す。

(有形固定資産)	建物	1,923百万円
	構築物	2,034百万円
	機械及び装置	137百万円
	車両及び運搬具	3百万円
	工具器具備品	50百万円
(無形固定資産)	土地	22,083百万円
	借地権	1,689百万円
	その他の無形固定資産	77百万円

3. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【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	78	65	15	(注) 1 63	65
賞与引当金	418	418	418	-	418
役員賞与引当金	9	9	9	-	9
債務保証損失引当金	3,453	547	-	-	4,000
その他の引当金	364	62	327	-	99

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、洗替による戻入額であります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産の部

ア．現金及び預金

科目	金額(百万円)
現金	1
預金	
当座預金	430
普通預金	3,915
定期預金	130
別段預金	-
計	4,476
合計	4,478

イ．売掛金

区分	金額(百万円)	相手先
分譲事業	53	(株)東急ホームズ 26百万円外
賃貸事業	904	さくら野DEPT仙台合同会社 73百万円 TTリテール合同会社 54百万円 合同会社スピードハウス 35百万円外
施設運営事業	817	玉原東急リゾート(株) 22百万円 神奈川県国民健康保険団体連合会 15百万円外
その他の事業	41	静岡鉄道(株) 5百万円外
計	1,816	

なお、売掛金の回収、滞留状況は次のとおりであります。

期首残高 (百万円)	当期売上高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{(A+D)}{B} \times 365$
2,505	249,883	250,572	1,816	99.28	3.16

(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、上記当期売上高には消費税等が含まれております。

ウ．販売用不動産

地域区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
販売用土地	2,905	43,199
北海道	84	1,236
東北	7	193
関東	2,506	32,432
中部	227	1,827
近畿	50	7,476
中国・四国	-	2
九州	29	31
販売用建物	-	21,624
計	-	64,824

エ．仕掛販売用不動産

地域区分	面積(千㎡)	金額(百万円)
仕掛販売用土地	125	63,490
北海道	6	2,270
関東	51	47,510
中部	5	743
近畿	60	12,964
仕掛販売用建物	-	7,529
計	-	71,019

オ．貯蔵品

貯蔵品34百万円はレジャー・スポーツ施設運営事業用の食堂・売店商品ほかであります。

カ．関係会社株式

区分	金額(百万円)
TLCゴルフリゾート(株)	27,981
東急不動産ローン保証(株)	8,034
ニセコ高原観光(株)	4,262
(株)東急コミュニティー	3,810
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・ コーポレーション	2,757
その他	20,356
計	67,202



キ．関係会社匿名組合出資金

区分	金額（百万円）
合同会社スピードハウス	35,231
合同会社タイムズスクエア	34,663
合同会社デウテロス	20,590
合同会社プロートス	17,743
合同会社クイーン	8,999
その他	92,713
計	209,941

ク．敷金及び保証金

区分	金額（百万円）
賃貸事業保証金・敷金等（注）1	19,514
運営事業保証金・敷金（注）2	25,744
計	45,259

（注）1.主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金であります。

2.主として運営施設の保証金・敷金であります。

負債の部

ア．買掛金

区分	金額（百万円）	相手先
造成工事・建築工事代金 外	17,042	五洋建設(株) 3,338百万円
		東急建設(株) 2,568百万円
		(株)ピーエス三菱 1,959百万円
		西武建設(株) 1,900百万円
		(株)昭和工務店 1,135百万円外
計	17,042	

イ．短期借入金

借入先	金額（百万円）
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	5,076
住友信託銀行(株)（運転資金）	4,759
三菱UFJ信託銀行(株)（運転資金）	4,650
(株)三菱東京UFJ銀行（運転資金）	3,240
八十二銀行(株)（運転資金）	2,500
その他（9行）（運転資金）	50,502
計	70,727

ウ．1年内返済予定の長期借入金

借入先	金額(百万円)
中央三井信託銀行(株)(運転資金)	17,544
三菱UFJ信託銀行(株)(運転資金)	11,198
住友信託銀行(株)(運転資金)	10,543
(株)みずほコーポレート銀行(運転資金)	8,479
(株)三菱東京UFJ銀行(運転資金)	7,702
その他(22行)(運転資金及び設備資金)	48,540
計	104,006

エ．社債

摘要	金額(百万円)
第11回無担保社債ほか	50,000
計	50,000

(注)明細は、「第5経理の状況 1連結財務諸表等 連結附属明細表 社債明細表」に記載しております。

オ．長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)日本政策投資銀行(設備資金)	34,892
中央三井信託銀行(株)(運転資金)	25,055
(株)三菱東京UFJ銀行(運転資金)	20,836
三菱UFJ信託銀行(株)(運転資金)	19,538
(株)みずほコーポレート銀行(運転資金)	18,424
その他(22行)(運転資金)	133,025
計	251,770

カ．長期預り敷金保証金

区分	金額(百万円)
賃貸事業保証金・敷金(注)1	55,084
施設会員保証金 (東急ハーヴェストクラブ・タングラム等)	26,453
ゴルフ会員保証金	21,582
その他(注)2	10,968
計	114,088

(注)1．主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金であります。

2．シニア住宅の預り敷金保証金ほかであります。

(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	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	(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 (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 - 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する。 <a href="http://www.tokyu-land.co.jp">http://www.tokyu-land.co.jp</a>
株主に対する特典	自社施設(ホテル・ゴルフ場等)の割引優待券

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法189条第2項各号に掲げる権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割り当て及び募集新株予約権の割り当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有していません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、証券取引法第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78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25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25日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

（第79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12日関東財務局長に提出

（第79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79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

#### (4) 臨時報告書

平成22年6月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年10月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年10月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号（会社分割に係る決議）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年10月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成23年4月19日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成23年5月13日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成23年5月13日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）の規定に基づく臨時報告書であります。

#### (5) 発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

平成22年10月21日関東財務局長に提出

#### (6) 訂正発行登録書

平成22年6月25日関東財務局長に提出

平成22年6月29日関東財務局長に提出

平成22年8月12日関東財務局長に提出

平成22年10月1日関東財務局長に提出

平成22年11月11日関東財務局長に提出

平成23年2月10日関東財務局長に提出

平成23年4月19日関東財務局長に提出

平成23年5月13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

東急不動産株式会社

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 佐藤 元宏 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 那須 伸裕 印

#### < 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不動産株式会社の平成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、東急不動産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、東急不動産株式会社の平成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、東急不動産株式会社が平成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

(注) 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、その原本は当社が別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはX B R L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17日

東急不動産株式会社

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 佐藤 元宏 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉村 基 印

<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不動産株式会社の平成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であり、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、東急不動産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。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成23年5月12日の取締役会における決定により、会社が出資する匿名組合等について、平成24年3月期より、子会社として連結の範囲に含めることとなった。

<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、東急不動産株式会社の平成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、東急不動産株式会社が平成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

(注) 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

東急不動産株式会社

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 佐藤 元宏 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 那須 伸裕 印

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不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第78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、東急不動産株式会社の平成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

(注) 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、その原本は当社が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R L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17日

東急不動産株式会社

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 佐藤 元宏 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉村 基 印

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不動産株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第79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、東急不動産株式会社の平成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

(注) 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、その原本は当社が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。