

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成20年4月1日  
(第77期) 至 平成21年3月31日

東急不動産株式会社

(E03857)



# 目次

頁

表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	10
第2 事業の状況	11
1. 業績等の概要	11
2. 生産、受注及び販売の状況	17
3. 対処すべき課題	17
4. 事業等のリスク	21
5. 経営上の重要な契約等	21
6. 研究開発活動	21
7. 財政状態及び経営成績の分析	22
第3 設備の状況	23
1. 設備投資等の概要	23
2. 主要な設備の状況	24
3. 設備の新設、除却等の計画	30
第4 提出会社の状況	31
1. 株式等の状況	31
2. 自己株式の取得等の状況	36
3. 配当政策	37
4. 株価の推移	37
5. 役員の状況	38
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	41
第5 経理の状況	47
1. 連結財務諸表等	48
2. 財務諸表等	90
第6 提出会社の株式事務の概要	122
第7 提出会社の参考情報	123
1. 提出会社の親会社等の情報	123
2. その他の参考情報	123
第二部 提出会社の保証会社等の情報	124

監査報告書

## 【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21年6月25日
【事業年度】	第77期（自 平成20年4月1日 至 平成21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】	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】	財務部統括部長 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】	財務部統括部長 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	第73期	第74期	第75期	第76期	第77期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (百万円)	540,303	558,646	573,549	633,406	574,361
経常利益 (百万円)	30,775	56,810	60,424	75,427	27,674
当期純利益 (百万円)	7,566	10,143	31,364	28,696	10,192
純資産額 (百万円)	83,978	145,470	196,282	218,178	222,480
総資産額 (百万円)	874,942	885,741	954,074	1,013,916	1,035,731
1株当たり純資産額 (円)	181.96	273.47	326.74	362.88	368.39
1株当たり当期純利益 (円)	16.17	20.25	59.00	54.00	19.18
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	16.09	20.19	58.99	—	—
自己資本比率 (%)	9.6	16.4	18.2	19.0	18.9
自己資本利益率 (%)	9.1	8.8	19.7	15.7	5.2
株価収益率 (倍)	27.9	52.0	22.8	11.6	14.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	34,467	54,232	13,844	24,910	13,354
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,571	△2,003	△106,424	△79,949	△82,971
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△27,622	△29,498	24,248	36,930	68,029
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	97,188	119,933	51,701	33,454	30,337
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数) (名)	14,339 (4,418)	14,633 (4,879)	15,207 (5,297)	15,621 (5,401)	15,881 (5,421)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

2. 第75期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

3. 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	第73期	第74期	第75期	第76期	第77期	
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	
営業収益 (百万円)	235,119	240,019	223,483	265,702	232,143	
経常利益 (百万円)	17,643	41,551	40,993	57,547	22,503	
当期純利益 (百万円)	2,651	5,513	13,804	23,619	9,027	
資本金 (百万円)	32,639	57,499	57,551	57,551	57,551	
発行済株式総数 (株)	461,876,304	532,849,304	533,345,304	533,345,304	533,345,304	
純資産額 (百万円)	87,605	144,404	154,980	169,572	172,183	
総資産額 (百万円)	682,251	669,959	745,290	777,116	814,453	
1株当たり純資産額 (円)	190.10	271.70	291.56	319.14	324.10	
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	(円) (円)	2.50 (円)	5.00 (円)	7.00 (円)	8.00 (円)	8.00 (円)
		(-)	(-)	(3.50)	(4.00)	
1株当たり当期純利益 (円)	5.72	11.11	25.97	44.44	16.99	
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	5.69	11.07	25.96	—	—	
自己資本比率 (%)	12.8	21.6	20.8	21.8	21.1	
自己資本利益率 (%)	3.0	4.8	9.2	14.6	5.3	
株価収益率 (倍)	78.8	94.7	51.7	14.1	15.9	
配当性向 (%)	43.7	45.0	27.0	18.0	47.1	
従業員数 (名)	541	547	554	581	587	

(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替え
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替え
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替え
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15年9月	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) 東京証券取引所に上場
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70社、関連会社73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、リゾート業、仲介その他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事業の種類別セグメントと同一の記載であります。

#### 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バブル㈱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。また、当社は当該事業の実施にあたり、子会社である㈱東急ホームズに一部業務を発注しております。

#### 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、東急リバブル㈱、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。また、東急リロケーション㈱は滞在型ビジネスホテルの経営も行っております。

また、不動産証券化業務等を行う東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が主に不動産を対象とする投資助言などを行っております。

#### 管理受託業

子会社である㈱東急コミュニティー、東急ビルメンテナンス㈱、㈱ティエスコ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。

#### リゾート業

当社がリゾートホテル、ゴルフ場、及び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。

また、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。

なお、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光㈱、勝山高原開発㈱、玉原東急リゾート㈱、㈱ハンターマウンテン塩原がスキー場を、房総興発㈱、㈱猿島カントリー等がゴルフ場を、伊豆観光開発㈱がゴルフ場等レジャースポーツ施設を、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを経営しております。また、同じくパシフィック・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。

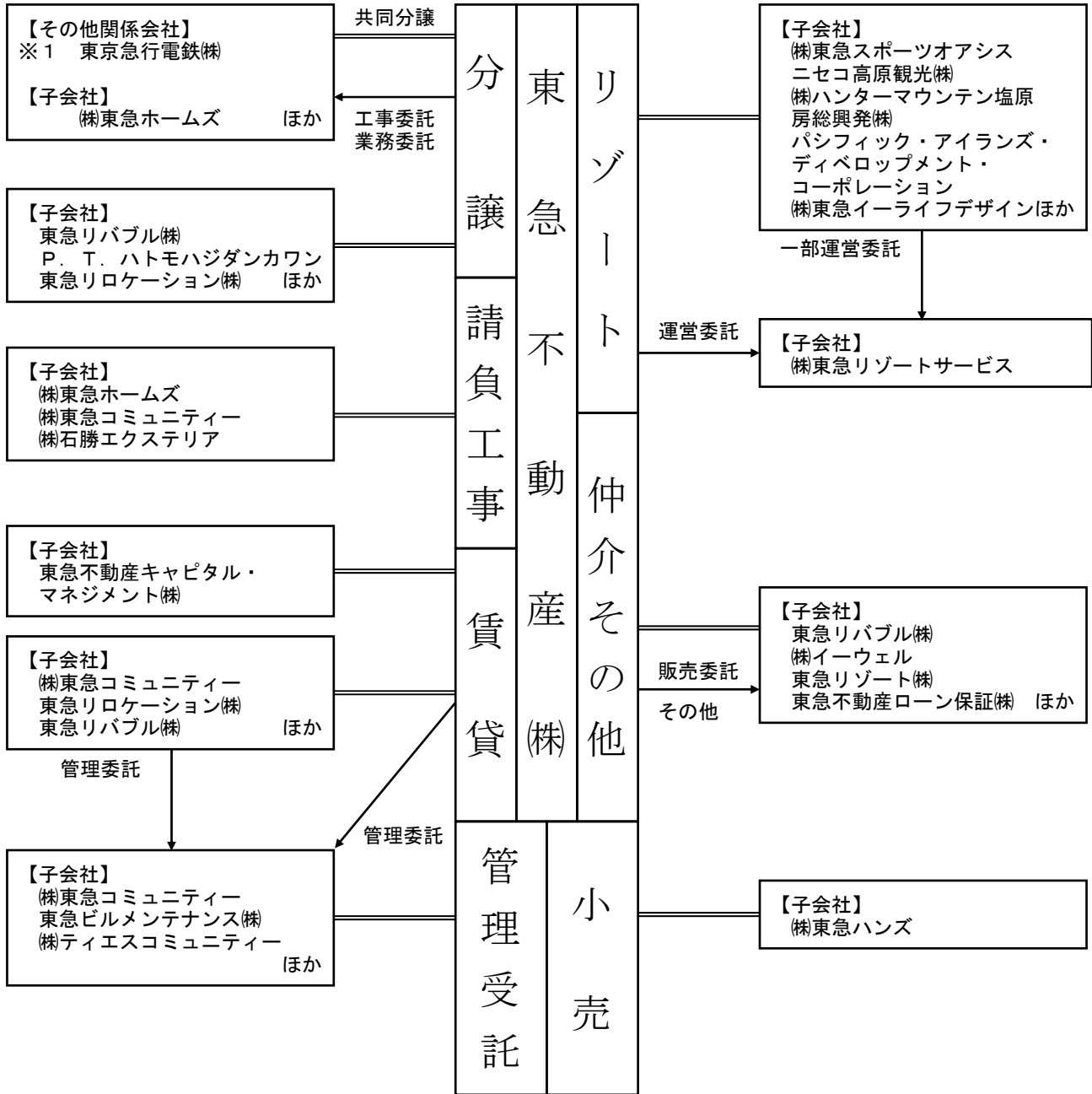
#### 仲介その他業

当社が鑑定評価業務等を行っているほか、子会社である東急リバブル㈱及び東急リゾート㈱が不動産の販売代理、仲介業務を、さらに㈱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、仲介その他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バブル㈱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。



無印は連結子会社であります。(59社)

※1 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21年3月31日現在

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	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) ※3, 4 ㈱東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	ビル及びマン ションの管理 受託等	54.88 (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。
※3 東急リバブル㈱	東京都 渋谷区	1,396	土地建物の仲 介、斡旋等	52.69 (2.81)	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。
※4 ㈱東急ハンズ	東京都 渋谷区	400	D I Y用品、 ホビー用品の 販売等	75.00 (4.86)	3	1	—	店舗として当社のビ ル等を賃借してあり ます。
㈱東急ホームズ	東京都 渋谷区	400	建物の建築請 負、リフォーム 工事等	100.00	3	8	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	不動産の管 理、賃貸、売 買、仲介等	100.00	3	3	—	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 渋谷区	100	フィットネス クラブの経営 等	100.00	1	5	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 ル等を賃借してあり ます。
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	造園、土木、 建築の設計、 施工、管理	100.00 (0.12)	2	3	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	350	福利厚生業 務代行サービ ス等	85.00	1	5	当社の福利厚生サー ビスを代行してあり ます。	事務所として当社の ビル等を賃借してあり ます。
P. T. ハトモハジダ ンカワン	インドネ シア共和 国ジャカ ルタ市	Rp. 202,039,998,600	土地建物の販 売等	98.95	1	4	—	—
田園調布都市開発㈱	東京都 渋谷区	10	土地の販売等	100.00	1	—	—	—
東急不動産キャピタ ル・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	300	不動産投資 助言運用等	100.00	1	4	—	—
東急不動産S Cマネジ メント㈱	東京都 渋谷区	100	商業施設等の 運営受託等	100.00 (40.00)	—	3	—	—
箕面エス・シー(有)	東京都 千代田区	3	不動産の賃 貸、管理等	0.00 [100.00]	—	—	当社との間で土地の 賃借を行ってあり ます。	—
(有)エヌエイオー	東京都 港区	10	不動産の賃貸 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
合同会社名古屋栄地所	東京都 港区	10	不動産の賃貸 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
特定目的会社テルミナ ス	東京都 中央区	1	不動産の賃貸 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
㈱日本住情報交流セン ター	神奈川県 横浜市 都筑区	98	住宅情報提供 サービス等	52.20	—	4	—	—

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	関係内容			
					役員兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(株)TCフォーラム	大阪府 大阪市 中央区	40	ホール、会議 室の運営等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
リバブルアセットマネ ジメント(株)	東京都 渋谷区	100	不動産の賃貸 等	100.00 (100.00)	1	-	-	-
リバブル・ピーエイ(株)	東京都 中央区	10	土地建物の賃 貸等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
東京レジデンシャルサ ービス(株)	東京都 港区	10	不動産の賃貸 等	70.00 (70.00)	-	-	-	-
東急リロケーションサ ービス(株)	東京都 世田谷区	20	不動産の賃 貸、運営受託 等	100.00 (100.00)	-	3	-	-
東急ステイサービス(株)	東京都 渋谷区	10	ホテルの運営 受託等	100.00 (100.00)	-	5	-	-
レジデンシャルパート ナーズ(株)	東京都 渋谷区	10	賃貸保証等	100.00 (100.00)	-	1	-	-
東急ビルメンテナンス(株)	東京都 世田谷区	50	建物の保守、 清掃等	100.00 (100.00)	-	-	当社の賃貸建物の保守 清掃を行っております。	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
(株)湘南コミュニティー	神奈川県 藤沢市	10	建物の保守、 清掃等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
関西東急ビルメンテナ ンス(株)	大阪府 大阪市 西区	10	建物の保守、 清掃等	100.00 (100.00)	-	-	-	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
(株)コミュニティースタ ッフ	東京都 渋谷区	90	労働者派遣事 業等	100.00 (100.00)	-	-	-	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
(株)ティエスココミュニ ティー	東京都 千代田区	70	建物の保守、 清掃等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
(株)東急リゾートサービス	東京都 渋谷区	100	ホテル、ゴル フ場等の運営 受託等	100.00	1	6	当社のホテル、ゴル フ場等の運営を行っ ております。	-
伊豆観光開発(株)	静岡県 伊東市	90	ホテル、ゴル フ場の経営等	99.97 (0.21)	-	4	-	-
勝山高原開発(株)	福井県 勝山市	3,980	ホテル、スキ ー場の経営等	83.19	-	6	-	-
ニセコ高原観光(株)	東京都 渋谷区	968	スキー場の経 営等	100.00	-	3	-	-
玉原東急リゾート(株)	群馬県 沼田市	100	スキー場の経 営等	90.00	-	5	-	-
(株)ハンターマウンテン 塩原	栃木県 那須塩原 市	50	スキー場の経 営等	100.00 (1.06)	-	1	-	-
(株)大多喜城ゴルフ倶楽部	東京都 渋谷区	100	ゴルフ場の経 営等	100.00	-	1	-	-
房総興発(株)	東京都 渋谷区	100	ゴルフ場の経 営等	100.00 (1.00)	-	1	-	-
(株)猿島カントリー	東京都 渋谷区	50	ゴルフ場の経 営等	100.00	-	1	-	-

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	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)嘉穂カントリー	福岡県 飯塚市	10	ゴルフ場の経 営等	100.00 (1.00)	—	1	—	—
(株)タングラム斑尾	東京都 渋谷区	60	スキー場の経 営等	100.00 (5.00)	—	2	—	—
(株)吉川カントリー倶楽部	兵庫県 三木市	80	ゴルフ場の経 営等	100.00	—	1	—	—
(株)芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	ゴルフ場の経 営等	100.00 (5.02)	—	1	—	—
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	100	ゴルフ場の経 営等	51.00	—	3	—	—
関西カントリー(株)	京都府 亀岡市	50	ゴルフ場の経 営等	100.00 (5.00)	—	1	—	—
(株)三木よかわカントリー	兵庫県 三木市	50	ゴルフ場の経 営等	100.00 (5.00)	—	1	—	—
堂ヶ島マリン(株)	東京都 渋谷区	28	船舶による旅 客運行事業等	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	ホテルの経営 等	99.99 (6.50)	1	3	—	—
(株)ウェルネス広島	広島県 広島市 中区	50	フィットネス クラブの経営 等	80.00	—	4	—	—
(株)東急イーライフデザ イン	東京都 渋谷区	400	シニア住宅、 介護施設の経 営等	97.27	—	3	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 ル等を貸借しておりま す。
TLCリゾートマネジ メント(株)	東京都 渋谷区	10	ゴルフ場の運 営助言等	100.00	—	4	—	—
エル・スタッフ(株)	大阪府 大阪市 中央区	20	土地建物の販 売業務受託等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
テイ・エル(株)	神奈川県 大和市	16	土地建物の仲 介、斡旋等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
東急リバブル九州(株)	福岡県 福岡市 博多区	100	土地建物の仲 介、斡旋等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
東急リバブルスタッフ(株)	東京都 渋谷区	20	土地建物の販 売業務受託等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
東急リバブル札幌(株)	北海道 札幌市 中央区	100	土地建物の仲 介、斡旋等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
東急リバブル名古屋(株)	愛知県 名古屋 市中区	100	土地建物の仲 介、斡旋等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
東急リゾート(株)	東京都 中央区	480	別荘の売買、 販売代理、 仲介等	100.00	1	4	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 ル等を貸借しておりま す。
東急不動産ローン保証(株)	東京都 渋谷区	100	住宅ローンの 保証等	100.00	—	4	—	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
用賀熱供給(株)	東京都 世田谷区	180	熱供給等	80.00 (80.00)	—	—	—	—

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	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)		
(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㈱	東京都 渋谷区	300	不動産投資顧問業務等	40.00	—	2	—	—
東急保険コンサルティング㈱	東京都 渋谷区	405	保険代理業務等	40.00	—	1	—	事務所として当社のビル等を賃貸しております。
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]	—	1	—	—
㈱メディアヴァ	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	—	—
㈱アクセリオン	東京都 渋谷区	30	インターネット広告の代理等	49.00	—	1	当社のホームページ制作等を行っております。	—
(その他の関係会社) ※3 東京急行電鉄㈱	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業他	16.76 (0.14)	3	—	住宅の共同分譲を行っております。	施設の貸借等を行っております。

(注) 1. 「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。

2. 「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。

※3. 有価証券報告書提出会社であります。

※4. ㈱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。

㈱東急ハンズは売上高（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。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成21年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（名）
分譲業	256 (54)
請負工事業	1,114 (17)
小売業	2,865 (352)
賃貸業	1,141 (69)
管理受託業	5,051 (2,767)
リゾート業	2,557 (1,993)
仲介その他業	2,541 (141)
全社（共通）	356 (29)
合計	15,881 (5,421)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。  
2. 従業員数欄の（外書）は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

### (2) 提出会社の状況

平成21年3月31日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
587	42.1	17.3	10,913,619

- (注) 1. 従業員は就業人員であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (3) 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5,744億円（対前期△9.3%）、営業利益350億円（同△57.4%）、経常利益277億円（同△63.3%）、当期純利益は102億円（同△64.5%）と前期に対して減収減益となりました。売上高は、マンションの計上戸数減少などにより590億円の減収、営業利益はたな卸資産の評価損や、SPCを通じた資産売却による配当の減少などにより471億円の減益、経常利益は支払利息が7億円の増加で478億円の減益となりました。

特別損益では、固定資産売却益など特別利益において30億円を計上いたしましたが、減損損失30億円や固定資産売却損20億円など特別損失において69億円を計上いたしました。前期に対して特別損益は137億円改善し、当期利益は185億円の減益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	6,334	5,744	△590
営業利益	821	350	△471
経常利益	754	277	△478
当期純利益	287	102	△185

有利子負債	4,115	4,770	655
-------	-------	-------	-----

#### <セグメント別業績>

##### 売上高

(億円)

	前期	当期	比較
	6,334	5,744	△590
分譲	1,770	1,570	△200
請負工事	777	622	△155
小売	908	870	△38
賃貸	1,201	1,118	△83
管理受託	734	734	0
リゾート	554	599	45
仲介その他	543	420	△123
全社・消去	△153	△189	△35

##### 営業利益

(億円)

	前期	当期	比較
	821	350	△471
分譲	209	41	△169
請負工事	1	△29	△30
小売	7	6	△1
賃貸	536	343	△193
管理受託	43	39	△3
リゾート	19	13	△7
仲介その他	67	△12	△80
全社・消去	△62	△51	11

①分譲

売上高は1,570億円（対前期△11.3%）、営業利益は41億円（同△80.5%）となりました。売上高の内訳はマンション 2,693戸 996億円、建売住宅 283戸 72億円、別荘 165戸 68億円となっております。マンションの計上戸数が減少するとともに粗利率が悪化、たな卸資産の評価損も97億円計上したことにより減収減益となりました。

販売については、分譲マンション市場の低迷により販売期間が長期化し、完成在庫が増加しておりますが、ローン減税や贈与税の非課税枠拡大による政策後押しもあり、価格調整が進んだ物件では順調に販売が進む状況もみられるようになってまいりました。マンションの次期売上予定に対する契約済み割合は40%（同△13%）となっております（単体）。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,770	1,570	△200
営業利益	209	41	△169

売上高内訳

（消去前・億円）

	前期		当期		比較
マンション	3,568戸	1,272	2,693戸	996	△276
建売住宅	444戸	137	283戸	72	△66
別荘	289戸	81	165戸	68	△13
その他分譲	—	279	—	434	155

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	20年3月期末	21年3月期末
マンション	2,708戸	2,421戸	1,726戸	1,972戸	534戸	816戸
建売住宅	164戸	198戸	163戸	174戸	81戸	43戸
別荘	207戸	259戸	63戸	158戸	—	—

②請負工事

売上高622億円（対前期△20.0%）、29億円の営業損失となりました。市場の変化に対応すべく東急ホーム㈱と㈱東急アメニックスが平成20年4月1日に合併し、㈱東急ホームズとなりましたが、市況の悪化への対応が遅れ、受注不振により予定していた利益構造が組み立てられず減収減益となりました。受注については、注文住宅では年明けよりマーケットに即した価格競争力のある新商品の販売を開始、リフォームでも顧客予算低価格化への対応をし、受注獲得に向けた取り組みを進めております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	777	622	△155
営業利益	1	△29	△30

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	257	191	△65
リフォーム	165	156	△10
造園その他	355	275	△80

受注実績（受注高）

（消去前・億円）

	前期	当期	比較
受注高計	637	574	△63
注文住宅	252	218	△34
リフォーム	167	156	△11
造園その他	218	200	△18



### ③小売

売上高は870億円（対前期△4.2%）、営業利益は6億円（同△11.0%）となりました。㈱東急ハンズにおける既存店の減収傾向は継続しておりますが（同△6.5%）、事業再構築と費用削減に取り組み黒字を確保しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	908	870	△38
営業利益	7	6	△1

売上高内訳（ ）内は期末店舗数（億円）

	前期	当期	比較
首都圏	663 (12)	640 (12)	△23
関西圏	146 (3)	134 (3)	△12
地方	64 (2)	58 (2)	△5
小型店	35 (6)	37 (7)	2

### ④賃貸

売上高は1,118億円（対前期△6.9%）、営業利益は343億円（同△36.0%）となりました。S P Cを通じたビル売却による配当の減少、開発計画中の案件増加による費用増が、前期開業したビルの通期寄与、既存ビルの賃料改定の進捗等による増収を上回り、減収減益となりました。売上高内訳のうち、保有の減収は売却やリニューアル工事によるもの、借上の減収は不採算ビルの解約によるものです。子会社における住宅賃貸事業や滞在型ホテル事業の東急ステイは堅調に推移しております。

当期のオフィスビル市場は期前半は堅調に推移したものの、年明け以降は景気悪化の影響を受けてテナントのコスト意識が高まり、弱含みで推移いたしました。3月末の空室率（単体）は、4.6%と悪化しておりますが、期末に開業したビルが3物件あり、それらを除くと2.2%となります。

次期については、渋谷プレイスの開業を予定しております。また、引き続き霞ヶ関や銀座等、好立地における建替・再開発事業に積極的に取り組んでまいります。

子会社において展開している住宅賃貸事業についても管理代行などの物件開発が順調に進捗しております。また、滞在型ホテル事業の東急ステイは、首都圏12店舗、1,571室体制となり、高水準の稼働率を維持しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,201	1,118	△83
営業利益	536	343	△193

売上高内訳（億円）

	前期	当期	比較
保有	202	188	△14
借上	126	123	△3
S P C	456	351	△104
子会社等	417	455	38

S P Cへのエクイティー投資残高（単体）

	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末
S P C件数	60	71	64
投資残高（億円）	1,558	2,007	2,331

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末
賃貸床面積(㎡)	777,209	814,146	828,719
オフィス・商業	497,277	496,433	470,684
S P C	279,932	317,713	358,035
空室率（連結）	1.1%	2.0%	5.1%
空室率（単体）	0.9%	1.4%	4.6%

22年3月期における主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
渋谷プレイス	オフィス	21年7月	4千㎡

住宅賃貸戸数 (戸)

	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末
住宅賃貸物件	11,467	12,223	12,909
賃貸管理代行	44,493	46,911	48,811
社宅管理代行	42,614	54,342	61,974

⑤管理受託

売上高は734億円（対前期+0.0%）、営業利益は39億円（同△7.7%）となりました。（株）東急コミュニティーにおいて、ビル管理における解約増加や業務サービスの品質向上及び内部統制強化の為の人件費などの費用増から減益となっております。

また、マンション管理受託戸数は新たに14千戸の新規受託があり、当期末353千戸となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	734	734	0
営業利益	43	39	△3

期末管理物件数

	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末
マンション(戸)	339,105	346,305	353,368
ビル(件)	1,118	1,134	1,107

⑥リゾート

売上高は599億円（対前期+8.1%）、営業利益は13億円（同△34.6%）となりました。東急ハーヴェストクラブV I A L A箱根翡翠、麻倉ゴルフ倶楽部、フィットネスクラブのスポーツオアシス等の新規施設の開業により増収となりました。

一方、会員権販売の減少、ハーヴェストクラブやシニア住宅事業における開業費用負担、加えて修繕費用の積み増し等から減益となりました。

ゴルフ場では関西カントリークラブ、三木よかわカントリークラブを新たに取得、東急スポーツオアシスも新たに5店舗を加え、ハーヴェストクラブではV I A L A箱根翡翠（平成20年4月）を開業するなど、新規施設の拡充に努めております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	554	599	45
営業利益	19	13	△7

売上高内訳（ ）内は期末施設数

（億円）

	前期	当期	比較
ゴルフ	97 (21)	103 (22)	6
ハーヴェスト	102 (22)	111 (23)	8 (会員制リゾートクラブ)
オアシス	111 (29)	127 (32)	16 (フィットネスクラブ)
スキー	121 (8)	114 (8)	△7
シニア住宅	30 (6)	33 (6)	3
その他	92	111	19

⑦仲介その他

売上高は420億円（対前期△22.7%）、12億円の営業損失となりました。不動産流通市場を取り巻く環境は、不動産投資関連市場においては金融機関の厳格な融資姿勢が変わらず、投資法人や不動産業者を買手とする取引が急速に縮小、実需不動産取引においても中古物件では成約件数の減少や価格低下が見られ、新築でも供給の減少が継続するなど、非常に厳しい状況となっております。東急リバブル㈱の売買仲介においても、年明け以降リテールで成約件数が増加するなど回復の兆しが見られるものの、通期ではリテール・ホールセールともに成約件数の減少、成約価格の低下等から大幅な減収減益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	543	420	△123
営業利益	67	△12	△80

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	382	265	△118
販売受託	63	59	△4
福利厚生受託	26	33	8
その他	72	63	△9

(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31億円減少し、当期末は303億円となりました。

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、税金等調整前当期純利益238億円、減価償却費133億円、たな卸資産評価損101億円等の資金増加の一方、特定共同事業預り金の減少213億円、仕入債務の減少142億円、法人税等の支払い122億円、利息の支払76億円等もあり、134億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、エクイティ投資の回収229億円、固定資産売却収入98億円等の資金増加がりましたが、エクイティ投資644億円、固定資産投資471億円、敷金及び保証金の差入36億円等により、830億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729億円、長期預り敷金保証金の減少211億円等の資金減少がりましたが、長期借入金1,096億円、短期借入金387億円等を調達し、680億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」における各事業の種類別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

当社では、平成20年5月に3カ年の新たな中期経営計画「Grow Value 2010」～新しいステージへの挑戦～を策定しております。本計画では、「前計画において伸張したビジネスモデルの更なる変革と進化による利益成長」と「将来を見据えた投資と財務基盤強化」との両立を基本方針に据え、永続的な成長戦略を描ける企業グループを目指しております。

平成22年度末の※数値目標（連結ベース）につきましては、①営業利益1,000億円への挑戦、②D/Eレシオ1.6倍以下、の2点を掲げました。

これらを達成するための成長戦略として、「ディベロップメント機能の強化・活用」「アセットマネジメント力強化による収益性・競争力向上」「東急不動産グループ各事業の拡大と事業シナジーの追求」を推進いたします。

また、財務戦略として資金効率の重視による投資と有利子負債のコントロールを実施するとともに利益積上げにより自己資本を拡充し、D/Eレシオ等財務指標を改善することで財務基盤の一層の強化を図ります。

更に、将来の成長に向けた長期的戦略として建替・再開発事業を推進いたします。加えて、地球環境への配慮をはじめとするCSR活動等を実施し、企業価値向上に努めてまいります。

これらの重点戦略を推進し、目標を達成すること、すなわち～新しいステージへの挑戦～を実現することにより、「常に新たな投資・事業に挑戦し、永続成長戦略を描ける企業グループ」を目指してまいります。

※会計基準の変更等により、見直すことがあります。

### (3)株式会社の支配に関する基本方針

#### ①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

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ご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。

## ②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㈱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、これまでに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おります。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、当社グループの永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. 中期経営計画及び今後の展開

当社では、平成20年5月に3ヵ年の新中期経営計画「Grow Value 2010」を策定し、上記3「対処すべき課題」に記載の取組みを行っております。

#### 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」に記載しております。

### ③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

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20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、本プランを導入いたしました。

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毀損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20年5月26日付プレスリリース「会社の支配に関する基本方針及び当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）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、株主の皆様に対抗措置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、大量買付者に対して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は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に対抗措置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

を設置しております。

当社取締役会は、対抗措置を発動するか否かの判断に際して、独立委員会による勧告を最大限尊重するものとし、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選任されております。

#### 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。

- ④本プランが基本方針に沿い、当社の株主の共同の利益を損なうものではなく、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、下記ア～キの理由により、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導入されていること

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の判断の重視

オ. 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) 不動産市況や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) 有利子負債への依存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。

また、SPCを通じた投資についても、その配当額はノンリコースローンによるレバレッジが効いております。既存のローンは、期間満了まで原則固定借入で調達しており金利上昇の影響は受けませんが、今後調達する新規ローンについての調達コストが上昇すれば、その配当利回りは低下する可能性があります。

##### (3) 法的規制について

当社は不動産業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け事業を行うとともに、不動産売買、賃貸借、管理受託、建設、施設運営等の関連の法的規制を受けております。また今後、これらの規制が改廃される場合や新たな法的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 【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 【財政状態及び経営成績の分析】

### (1) 財政状態の分析

#### (資産)

当期末の資産残高は10,357億円で、218億円の増加であります。

流動資産は現預金が83億円減少したことなどから、131億円減少いたしました。固定資産（有形固定資産と無形固定資産の合計）は400億円の新規投資をしたことから、53億円増加、匿名組合出資は369億円の増加であります。

#### (負債)

当期末における負債の残高は8,133億円で、175億円の増加であります。

短期借入金、コマーシャルペーパーと長期借入金及び社債を合わせた有利子負債は4,770億円で655億円増加いたしました。不動産特定共同事業預り金（流動負債と固定負債の合計）は153億円と213億円減少しております。

#### (純資産)

当期末における純資産の残高は2,225億円であります。

剰余金の配当45億円など実施したほか、当期純利益として102億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5,744億円で、前期に比べ590億円の減収であります。

セグメント別では、分譲はマンション販売の減少などから200億円の減収、賃貸はSPCを通じた資産売却による配当の減少などにより83億円の減収となっております。

営業利益は350億円で、すべてのセグメントが前期に比べ減益となったことから、471億円の減益であります。

営業外収益は前期並みですが、営業外費用が支払利息の増加から85億円と7億円増加し、経常利益は前期に比べ478億円の減益となり277億円であります。

特別損益は、固定資産売却益など特別利益において30億円を計上いたしましたが、減損損失30億円や固定資産売却損20億円など特別損失において69億円を計上したことにより、前期に対して137億円改善し、当期純利益は102億円と185億円の減益となりました

なお、一株当たり当期純利益は19.18円であります。

### 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、既存ビルの修繕工事等をはじめとして、39,955百万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	設備投資額	構成比
分 譲	84百万円	0.21%
請 負 工 事	902百万円	2.26%
小 売	1,010百万円	2.53%
賃 貸	25,893百万円	64.81%
管 理 受 託	318百万円	0.80%
リ ゾ ー ト	12,864百万円	32.20%
仲 介 そ の 他	2,627百万円	6.58%
小 計	43,702百万円	109.38%
消 去 ま た は 全 社	△3,746百万円	△9.38%
合 計	39,955百万円	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なら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棟のモデルルームを新規オープンしたほか、既存設備の改修工事等を行っております。

##### <小売>

㈱東急ハンズにおいて、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、商業ビルの新設及び既存稼動物件の修繕等の設備投資を実施したほか、㈱東急コミュニティー、リバブルアセットマネジメント㈱においても稼動中の賃貸用物件の買収、既存稼動物件の改修を行っております。

##### <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。

##### <リゾート>

当社において、シニア住宅の建設・用地取得を行いました。また、㈱東急スポーツオアシスにおいて3店舗の新規出店を行っております。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。

##### <仲介その他>

東急リバブル㈱において、新たに店舗をオープンしたほか、営業システム開発の投資等を行っております。

##### <全社>

主に当社の本社屋における改装工事や、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主要な設備の異動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	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
東急不動産㈱	青山東急ビル	東京都 渋谷区	賃貸	事務所	820	3,355	1,710	58	5,124
東急不動産㈱	染井野ショッピングセンター	千葉県 佐倉市	賃貸	店舗	21,041	1,540	913	84	2,539

## 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

#### ① 事業の種類別セグメントで「賃貸」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	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
蒲田東急ビル本館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	2,345	134	11,584
江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル、店舗	5,828	7,346	3,556	62	10,964
恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,153 (951)	7,145	3,022	660	10,829
聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所、ホテルほか	—	—	6,118	4,333	10,452
二子玉川事業用地	東京都世田谷区	賃貸	事業予定地	22,415 (80)	9,703	—	16	9,719
札幌東急ビル	札幌市中央区	賃貸	ホテル、店舗	4,443	5,330	1,687	77	7,095
成田東急ビル	千葉県成田市	賃貸	ホテル	40,471 (149)	196	6,394	318	6,910
神田須田町プレイス	東京都千代田区	賃貸	事務所	944	5,041	1,178	18	6,238
渋谷プレイス	東京都渋谷区	賃貸	事務所（予定）	493	5,568	—	—	5,568
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	2,141	27	5,159
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	2,272	10	5,111
三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所、共同住宅	—	—	2,325	2,257	4,582
渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	1,860	17	4,498
カコー桜丘	東京都渋谷区	賃貸	事務所、店舗ほか	1,515	4,025	238	—	4,264
三田東急アパートメント	東京都港区	賃貸	共同住宅ほか	5,599	4,216	37	1	4,255
南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	3,949	138	8	4,095
ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,145	2,848	576	10	3,436
恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,115	2,508	824	44	3,376
エビスキュープラザ	東京都渋谷区	賃貸	事務所	558 (398)	879	1,734	554	3,169
自由ヶ丘東急ビル	東京都目黒区	賃貸	店舗	465 (228)	2,446	393	9	2,849
代官山アパート	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	915	1,284	1,461	16	2,762
西五反田東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	1,337	1,164	1,299	14	2,477
池袋東口東急ビル	東京都豊島区	賃貸	事務所	770	1,992	464	—	2,457
千葉TNビル	千葉市中央区	賃貸	事務所	841	1,740	660	3	2,404
渋谷TODビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	443	1,940	333	5	2,278
渋谷新南口ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	849	1,199	487	14	1,701
麻布東急アパートメント	東京都港区	賃貸	共同住宅	1,995	1,370	6	—	1,377
渋谷THビル	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅ほか	237	1,114	231	2	1,348
ラ・バーモささしま	名古屋市中村区	賃貸	店舗	—	—	1,253	70	1,324

設備の名称	所在地	セグメント	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
アルス多摩川スポーツ施設	東京都大田区	賃貸	店舗	1,834	1,029	161	—	1,191
グランドゲート宝塚	兵庫県宝塚市	賃貸	店舗	(12,842)	—	981	100	1,082
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	—	—	995	14	1,010

② 事業の種類別セグメントで「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	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
有田東急ゴルフクラブ	和歌山県有田郡有田川町	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	1,379,048	8,679	815	996	10,491
季美の森ゴルフ倶楽部	千葉県山武郡大網白里町・東金市	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	631,365	7,574	780	1,751	10,107
小見川東急ゴルフクラブ	千葉県香取郡小見川町	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	808,117 (25,153)	7,531	1,107	734	9,373
筑波東急ゴルフクラブ	茨城県つくば市	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	471,406 (96,489)	7,684	265	371	8,320
大分東急ゴルフクラブ	大分県大分市	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	1,247,550	6,226	234	260	6,721
勝浦東急ゴルフコース	千葉県勝浦市	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	629,020	6,192	227	196	6,616
成城計画	東京都世田谷区	リゾート	事業予定地	4,382	6,366	—	—	6,366
センター南計画	神奈川県横浜市区都筑区	リゾート	事業予定地	3,174	3,604	—	—	3,604
浜名湖別荘団地施設	静岡県浜松市北区	リゾート	テニスコート、マリーナほか	70,093	3,227	21	71	3,320
グランクレール美しが丘	神奈川県横浜市青葉区	リゾート	シニア住宅	2,682	1,262	1,189	125	2,577
ヴィヴィコースト堂ヶ島	静岡県加茂郡西伊豆町	リゾート	ミュージアム、レストランほか	14,889	2,017	363	191	2,572
グランクレール青葉台	神奈川県横浜市青葉区	リゾート	シニア住宅	2,701	1,189	1,277	96	2,563
望月東急ゴルフクラブ	長野県佐久市	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	(1,305,419)	924	294	1,193	2,413
東急ハーヴェストクラブ南紀田辺	和歌山県田辺市	リゾート	ホテル	4,922	275	1,704	49	2,029
リゾートタウン蓼科別荘団地施設	長野県茅野市	リゾート	スキー場、テニスコート、スパハウスほか	104,502 (193,994)	1,059	439	468	1,967
蓼科東急ゴルフコース	長野県茅野市	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	(1,157,739)	25	67	1,603	1,697
東急ハーヴェストクラブ熱海計画	静岡県熱海市伊豆山	リゾート	ホテル	29,230	1,624	—	—	1,624
東急ハーヴェストクラブVIALA箱根翡翠	神奈川県足柄下郡箱根町	リゾート	ホテル	8,930	446	967	209	1,623
グランクレールあざみ野	神奈川県横浜市青葉区	リゾート	シニア住宅	—	—	1,482	76	1,559
瀬良垣計画	沖縄県国頭郡恩納村	リゾート	事業予定地	28,244	1,486	57	7	1,550
グランデコススキー場	福島県耶麻郡北塩原村	リゾート	スキー場、ホテルほか	243,025	149	873	491	1,515

設備の名称	所在地	セグメント	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
東急ハーヴェスト クラブトラスト箱 根明神平	神奈川県 足柄下郡箱根町	リゾート	ホテル	12,330	502	786	100	1,389
東急ハーヴェスト クラブ那須	栃木県那須郡 那須町	リゾート	ホテル	11,355	344	893	72	1,310
東急ハーヴェスト クラブトラスト旧 軽井沢	長野県北佐久郡 軽井沢町	リゾート	ホテル	5,853	405	718	57	1,180
グランクレール藤 が丘	神奈川県横浜市 青葉区	リゾート	シニア住宅	—	—	1,010	146	1,156
阿蘇東急ゴルフコ ース	熊本県阿蘇郡 南阿蘇村	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	604,306	988	70	64	1,123
桜台計画	神奈川県横浜市 青葉区	リゾート	シニア住宅	—	—	—	1,043	1,043

(2) 国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	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
㈱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	646	85	3,535
㈱東急コミュニ ティー	江坂東急ビル 武番館	大阪府吹田市	賃貸	店舗、 共同住宅	1,430	2,012	409	4	2,426
㈱東急コミュニ ティー	浜松町プレイス	東京都港区	賃貸	事務所	390	1,709	664	—	2,373
㈱東急コミュニ ティー	渋谷T S Kビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	344 (278)	367	486	441	1,295
㈱東急コミュニ ティー	ガーデンハウス 千歳船橋	東京都 世田谷区	賃貸	共同住宅	2,582	885	240	—	1,126
東急リバブル㈱	リバブルスクエア	東京都町田市	全社	研修施設	1,368	1,069	713	9	1,793
東急リバブル㈱	ウェルスクエア 碑文谷	東京都目黒区	賃貸	共同住宅	(2,530)	—	818	934	1,752
リバブルアセット マネジメント㈱	ベルファース月島	東京都中央区	賃貸	共同住宅	289	890	481	21	1,393
東急不動産 ローン保証㈱	代官山アパート	東京都渋谷区	仲介 その他	共同住宅	2,841	1,960	—	—	1,960
東急リロケーシ ョン㈱	東急ステイ日本橋	東京都中央区	賃貸	ホテル	443	861	587	6	1,456
東急リロケーシ ョン㈱	東急ステイ門前 仲町	東京都江東区	賃貸	ホテル	588	811	584	12	1,407
東急リロケーシ ョン㈱	東急ステイ水道橋	東京都 千代田区	賃貸	ホテル	(667)	—	1,044	32	1,077
東急リロケーシ ョン㈱	(仮称) 東急ス テイ池袋	東京都豊島区	賃貸	ホテル	619	1,638	—	—	1,638
房総興発㈱	鶴舞カントリー 倶楽部	千葉県市原市	リゾート	ゴルフ場 (36H)	1,085,822 (112,869)	7,666	644	404	8,714
㈱猿島カントリー	猿島カントリー 倶楽部	茨城県 坂東市	リゾート	ゴルフ場 (18H)	567,994 (235,011)	1,673	342	433	2,449
㈱吉川カントリー 倶楽部	吉川カントリー 倶楽部	兵庫県 三木市	リゾート	ゴルフ場 (18H)	780,207 (302,983)	1,369	282	234	1,886
㈱芝山ゴルフク ラブ	芝山ゴルフ倶楽部	千葉県山武郡 芝山町	リゾート	ゴルフ場 (18H)	477,205 (268,448)	1,318	46	239	1,604

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	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
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	リゾート	スキー場	30,444,265	1,223	2,463	1,301	4,988
玉原東急リゾート(株)	玉原スキーパーク	群馬県沼田市	リゾート	スキー場	(528,641)	—	657	688	1,345
勝山高原開発(株)	スキージャム勝山	福井県勝山市	リゾート	スキー場	920,966	4,946	227	1,578	6,752
(有)大多喜城ゴルフ倶楽部	大多喜城ゴルフ 倶楽部	千葉県夷隅郡 大多喜町	リゾート	ゴルフ場 (27H)	1,267,299	482	263	258	1,003
関西カントリー(株)	関西カントリー クラブ	京都府亀岡市	リゾート	ゴルフ場 (18H)	278,752	4,369	204	234	4,808
(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	リゾート	ゴルフ場 (18H)	860,779 (65,862)	5,002	354	222	5,579
(株)ハンターマウンテン塩原	ハンターマウン テン塩原	栃木県那須塩 原市ほか	リゾート	スキー場	1,138 (808,890)	35	583	1,059	1,678
(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	リゾート	シニア住宅	(10,476)	—	1,092	1,733	2,825
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)	—	5,100	260	5,361
(有)エヌ・エイ・オー	名古屋市中区錦 三丁目計画	愛知県 名古屋市中区	賃貸	事業予定地	1,077 (126)	2,980	—	428	3,408
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	事業予定地	2,093 (62)	20,648	—	—	20,648
(株)日本住情報交流センター	ハウススクエア 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	1,145	38	4,010

(3) 在外子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	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	リゾート	ホテル	(254,823)	—	1,780	1,025	2,805

(\*) : 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	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	リゾート	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MTビル	埼玉県大宮市	賃貸	事務所	7,071

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急不動産㈱	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㈱	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㈱	横浜中村ビル	横浜市西区	賃貸	事務所	6,435
東急不動産㈱	渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	6,408
東急不動産㈱	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㈱	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㈱	蒲田東急プラザアネックス	東京都大田区	賃貸	店舗	5,711
東急不動産㈱	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㈱	岩田東急ビル	大阪市中央区	賃貸	事務所	4,831
東急不動産㈱	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㈱	渋谷TODビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	4,347
東急不動産㈱	西谷東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	事務所	4,204
東急不動産㈱	N. E. Sビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	3,933
東急不動産㈱	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㈱	目白坂STビル	東京都文京区	賃貸	事務所	3,462
東急不動産㈱	港北MINAMO	横浜市都筑区	賃貸	店舗	3,414
東急不動産㈱	香川東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	店舗	3,207
計					136,614

(国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	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	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	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	戸越銀座プレイス	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



会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
㈱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	アーバンドックららぽーと豊洲	東京都江東区	小売	店舗	4,896
㈱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
東急リバブル㈱	Belle Face Amagasaki	兵庫県尼崎市	賃貸	共同住宅	6,655
東急リバブル㈱	三宮山田東急ビル	神戸市中央区	賃貸	事務所、店舗	4,276
東急リバブル㈱	ヒルトップ中野	東京都中野区	賃貸	共同住宅	3,464
東急リバブル㈱	グランハイツ南雪谷	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,134
リバブルピーエイ㈱	エディフィシオキーヨ	千葉縣市川市	賃貸	共同住宅	5,354
リバブルピーエイ㈱	AMAX YOKOHAMA	横浜市西区	賃貸	共同住宅	5,168
リバブルピーエイ㈱	ガーデナヴィル市川妙典	千葉縣市川市	賃貸	共同住宅	4,322
リバブルピーエイ㈱	ソレアド葛西	東京都江戸川区	賃貸	共同住宅	4,260
リバブルピーエイ㈱	サンソレイユ松戸	千葉県松戸市	賃貸	共同住宅	3,787
リバブルピーエイ㈱	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
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
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㈱	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㈱	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
東急リロケーションサービス㈱	エクレール上池台	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,690
東急リロケーションサービス㈱	Brillia代官山 プレステージ	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	3,567
東急リロケーションサービス㈱	メゾンルミエールたまプラーザ	横浜市青葉区	賃貸	共同住宅	3,039
計					345,983

(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

会社名事業所名	所在地	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
東急不動産㈱ 渋谷プレイス	東京都 渋谷区	賃貸	事務所	1,466	34	自己資金及び 借入金	平成20年7月	平成21年7月
東急不動産㈱ センター南計画	神奈川県 横浜市 都筑区	リゾート	シニア住宅	4,603	525	自己資金及び 借入金	平成20年2月	平成21年10月

#### (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】

##### ①【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

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年6月25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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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16年4月1日～ 平成17年3月31日 (注1)	3,337,000	461,876,304	350	32,639	350	8,523
平成17年4月1日～ 平成18年3月31日 (注1, 2)	70,973,000	532,849,304	24,860	57,499	25,164	33,688
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

2. (1) 平成17年10月19日を払込期日とする一般募集による増資により、発行済株式総数が51,500千株、資本金が18,591百万円、資本準備金が18,554百万円増加、東京急行電鉄㈱への第三者割当による増資により、発行済株式総数が11,500千株、資本金が4,151百万円、資本準備金が4,496百万円増加したものであります。

発行価格 752円

発行価額 721.28円

資本組入額 361円

払込金総額 45,793百万円

- (2) 平成17年11月15日を払込期日とするオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資により、発行済株式総数が5,000千株、資本金が1,805百万円、資本準備金が1,801百万円増加したものであります。

発行価格 752円

発行価額 721.28円

資本組入額 361円

払込金総額 3,606百万円

割当先 大和証券エスエムビーシー㈱

## (5) 【所有者別状況】

平成21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）	1	77	36	314	378	15	31,374	32,195	—
所有株式数 （単元）	10	235,194	5,474	96,548	109,010	63	83,444	529,743	3,602,304
所有株式数の 割合（%）	0.00	44.40	1.03	18.23	20.58	0.01	15.75	100.00	—

(注) 1. 自己株式2,078,388株は「個人その他」に2,078単元、「単元未満株式の状況」に388株含めて記載しております。

なお、自己株式2,078,388株は株主名簿記載上の株式数であり、平成21年3月31日現在の実保有株式数は2,076,388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。

## (6) 【大株主の状況】

平成21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	35,758	6.70
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	32,359	6.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	27,411	5.14
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）	22,509	4.22
第一生命保険相互会社 （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
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	17,707	3.32
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	13,880	2.60
ザ バンク オブ ニューヨーク トリー ーティー ジャスデック アカウ ント （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ 銀行）	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM （東京都千代田区丸の内二丁目7番 1号）	8,629	1.62
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	7,250	1.36
計	—	274,267	51.42

(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4G）、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）、資産管理サービス信託銀行株式会社（年金信託口）は、信託業に係る株式であります。

2. 中央三井アセット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19年10月22日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成19年10月15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所有株式数22,509千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所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	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 (%)
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	9,776	1.83
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	22,509	4.22
計	—	32,285	6.05

3. JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社及びその共同保有者から提出された平成20年12月3日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成20年11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	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 (%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	35,725	6.70
ジェー・ピー・モルガン・ホワイトフ ライヤーズ・インク	(本店) アメリカ合衆国デラウェア州 19713 ニューアーク・スタントン・クリ スティアナ・ロード500	4,172	0.78
ジェー・ピー・モルガン・セキュリテ ィーズ・リミテッド	英国、ロンドン、EC2Y 5AJ、ロンドン・ ウォール 125	859	0.16
計	—	40,756	7.64

4. バークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社及びその共同保有者から提出された平成21年3月27日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成21年3月23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	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 (%)
バークレイズ・グローバル・インベ スターズ株式会社	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号	8,902	1.67
バークレイズ・グローバル・インベ スターズ、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシ スコ市 ハワード・ストリート400	8,865	1.66
バークレイズ・グローバル・ファン ド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシ スコ市 ハワード・ストリート400	3,502	0.66
バークレイズ・グローバル・インベ スターズ・リミテッド	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・ コート1	5,202	0.98
バークレイズ・キャピタル・セキュリ ティーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノ ース・コロネード5	1,208	0.23
計	—	27,679	5.19

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成21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 2,114,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 527,629,000	527,629	—
単元未満株式	普通株式 3,602,304	—	—
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,629	—

(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)及び名義人以外から株券喪失登録のある株式が1,000株(議決権の数1個)含まれております。

② 【自己株式等】

平成21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	2,076,000	—	2,076,000	0.39
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	—	2,114,000	—	2,114,000	0.40

(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「①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。

(8) 【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	258,096	116,739,644
当期間における取得自己株式	21,064	7,422,521

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21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)	187,478	68,458,693	5,074	1,798,485
保有自己株式数	2,076,388	—	2,092,378	1,798,485

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、平成21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21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。

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20年11月7日 取締役会決議	2,124	4.0
平成21年6月25日 定時株主総会決議	2,125	4.0

### 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73期	第74期	第75期	第76期	第77期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	486	1,234	1,548	1,543	850
最低(円)	272	405	704	533	190

(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20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	391	309	386	384	309	322
最低(円)	204	190	234	267	208	208

(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) 3	73
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(現)	(注) 3	41
取締役 副社長執行役員		中島 美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 当社入社 平成10年4月 当社リゾート事業本部業務管理部統括部長 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18年10月 株式会社東急ハンズ代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成20年4月 当社取締役 副社長執行役員(現)	(注) 3	39
取締役 専務執行役員		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(現)	(注) 3	22

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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) 3	31
取締役 常務執行役員		鎌野 哲朗	昭和24年7月14日生	昭和47年4月 当社入社 平成12年7月 当社住宅事業本部第一事業部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 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(現)	(注) 3	13
取締役 常務執行役員		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(現)	(注) 3	20
取締役 執行役員	総務部統括 部長	山口 洋次郎	昭和26年7月18日生	昭和50年4月 当社入社 平成12年7月 関西支店第二住宅事業部統括部長 平成16年4月 当社執行役員 平成20年4月 当社総務部統括部長(現) 平成20年6月 当社取締役 執行役員(現)	(注) 3	13
取締役		越村 敏昭	昭和15年9月20日生	昭和39年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成7年6月 同社取締役 平成11年6月 同社常務取締役 平成13年6月 同社専務取締役 平成15年6月 同社代表取締役 専務取締役 平成17年6月 同社代表取締役社長(現) 平成18年6月 当社取締役(現)	(注) 3	2
取締役		袖山 靖雄	昭和22年5月28日生	昭和45年4月 当社入社 平成8年6月 東急リパブル株式会社取締役 平成11年6月 同社常務取締役 平成15年6月 同社代表取締役社長 平成16年6月 当社取締役(現) 平成17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) 3	5
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) 3	36

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役		山口 浩	昭和21年6月18日生	昭和44年4月 三井信託銀行株式会社 入社 平成8年6月 同社取締役 平成11年4月 同社常務取締役 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社常務取締役 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15年5月 中央三井ビジネス株式会社取締役社長 平成16年6月 三信振興株式会社取締役社長 平成18年6月 当社常勤監査役(現)	(注) 4	9
常勤監査役		黒崎 匠	昭和22年12月6日生	昭和46年4月 当社入社 平成2年10月 東急リパブル株式会社住宅営業本部住宅営業第二部長 平成17年4月 同社経営管理本部人材開発部部长 平成19年6月 当社常勤監査役(現)	(注) 4	13
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(現)	(注) 4	55
監査役		稲葉 孝宏	昭和29年10月3日生	昭和52年4月 第一生命保険相互会社入社 平成15年7月 同社取締役 平成16年7月 同社執行役員 平成17年4月 同社常務執行役員(現) 平成20年6月 当社監査役(現)	(注) 5	-
計						372

- (注) 1. 越村敏昭は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 山口浩、安達功、稲葉孝宏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成21年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 平成19年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成20年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から3年間
6. 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18名で、上記「役員の状況」に記載の7名の他、次のとおりであります。
- 有馬 修 リゾート事業本部長
  - 浅倉 泰 グループ経営推進部統括部長
  - 大瀧 岩男 関西支店長
  - 三浦 宏 住宅事業本部長
  - 雑賀 克英 都市事業本部長
  - 細田 正典 ソリューション営業本部長
  - 坂根 春樹 ビル事業本部副本部長 兼ビル事業本部ビル運営事業部統括部長  
兼ビル事業本部ビル営業部統括部長
  - 古沢 繁之 関西支店副支店長 兼関西支店住宅販売部統括部長
  - 三枝 利行 経営企画部統括部長
  - 大隈 郁仁 ビル事業本部長
  - 植村 仁 アセット企画推進本部長

## 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、経営の効率化を高め、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考え、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。

#### ① 会社の機関の内容

##### イ. 会社の機関の内容

取締役会	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、経営上の最高意思決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議し、業務執行状況を監督しております。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。なお、取締役のうち1名が社外取締役であります。
経営会議	代表取締役会長及び代表取締役社長以下、部門を所管統括する執行役員で構成され、取締役会において決定された経営方針に基づき、業務執行の具体的な方針及び計画の策定、その他経営に関する重要な事項等について審議しております。
監査役会	監査役全員をもって構成し、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。

##### ロ. 執行役員制度

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しております。取締役が経営の意思決定及び業務執行の監督機能を、執行役員が業務執行機能をそれぞれ担っており、その機能強化を図るため、平成16年4月に執行役員制度の一部を変更し執行役員に階層を設けると共に取締役の機能の明確化を図り、代表取締役を除く他の取締役のフラット化を実施しております。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）することといたしました。

##### ハ. 監査役制度

当社では従来より監査役制度を採用しております。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。

また、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。

なお、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。

#### ニ. 会計監査の状況

当社は、新日本有限責任監査法人と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 那須 伸裕

監査業務に係る補助者 公認会計士3名、会計士補等7名

ホ. 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役及び社外監査役との関係概要は以下の通りであります。

役名	氏名	兼務する主な他の会社名及び役職 (平成21年6月25日現在)
取締役	越村 敏昭	東京急行電鉄株式会社 代表取締役社長
常勤監査役	山口 浩	—
監査役	安達 功	東京急行電鉄株式会社 専務取締役
監査役	稲葉 孝宏	第一生命保険相互会社 常務執行役員

② 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。

イ. 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。

ロ. 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。

ハ. 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。(コンプライアンス部8名うちコンプライアンス担当3名及び法務担当2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。

ニ. 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、内部監査室を設置しております。内部監査室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。(内部監査室3名)

ホ. 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。

#### へ. 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。

#### ト. 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C S R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。

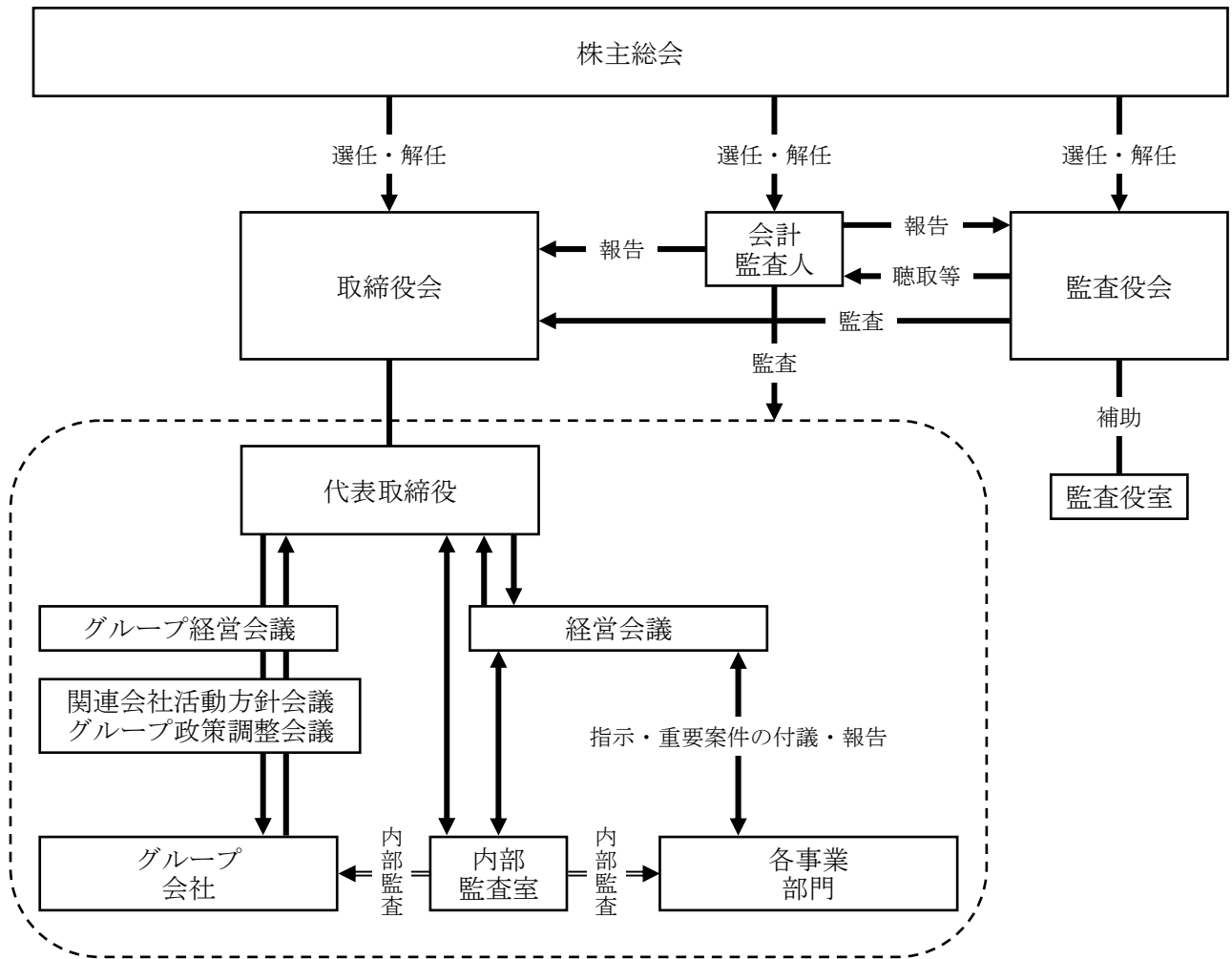
グループ会社個別の経営管理については以下の通りです。

##### ・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。





③ 役員報酬

当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

取締役	222百万円（内、社外取締役 2百万円）
監査役	49百万円（内、社外監査役 28百万円）

④ 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。

⑤ 社外取締役及び社外監査役の責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役及び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。

⑥ 取締役選任の決議要件

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

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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。

⑩ 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】

① 【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	0
連結子会社	—	—	117	2
計	—	—	202	3

(注) 前連結会計年度の監査証明業務に基づく報酬の支払額は30百万円、非監査業務に基づく報酬の支払額は12百万円となっております。

② 【その他重要な報酬の内容】

該当はございません。

③ 【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】

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。

④ 【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19年4月1日から平成20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20年4月1日から平成21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19年4月1日から平成20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20年4月1日から平成21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19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表及び前事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となっております。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※5 30,931	※5 22,613
受取手形及び売掛金	16,240	13,750
有価証券	3,000	8,299
販売用土地	※5 150,355	—
販売用建物	52,055	—
商品	8,674	7,985
販売用不動産	—	※5 106,152
仕掛販売用不動産	—	90,457
未成工事支出金	—	3,391
貯蔵品	915	885
販売委託未収入金	4,760	—
短期貸付金	135	14
繰延税金資産	5,979	4,761
その他	29,370	31,133
貸倒引当金	△333	△460
流動資産合計	302,084	288,984
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	259,657	262,496
減価償却累計額	△133,741	△137,459
建物及び構築物（純額）	※5 125,916	※5 125,037
土地	※5, ※4 251,431	※5, ※4 255,303
建設仮勘定	11,744	11,265
その他	33,526	37,093
減価償却累計額	△25,287	△26,481
その他（純額）	8,238	10,611
有形固定資産合計	397,330	402,218
無形固定資産		
借地権	※5 10,131	※5 10,295
のれん	2,086	1,382
その他	13,726	14,714
無形固定資産合計	25,943	26,391
投資その他の資産		
投資有価証券	※5, ※1 40,665	※5, ※1 35,777
匿名組合出資金	※1 167,416	※1 204,320
長期貸付金	※5 747	※5 504
敷金及び保証金	59,709	57,093
繰延税金資産	12,788	12,760
その他	8,221	8,638
貸倒引当金	△991	△959
投資その他の資産合計	288,558	318,136
固定資産合計	711,832	746,747
資産合計	1,013,916	1,035,731

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	49,975	36,409
短期借入金	※5, ※6 104,648	※5, ※6 110,611
コマーシャル・ペーパー	16,000	48,000
未払金	24,866	12,037
未払法人税等	5,614	2,798
繰延税金負債	348	19
前受金	25,116	28,635
受託販売預り金	7,802	9,633
預り金	17,209	※5 18,436
不動産特定共同事業預り金	26,350	10,100
賞与引当金	7,205	5,293
役員賞与引当金	241	87
完成工事補償引当金	336	316
その他の引当金	11	451
その他	10,399	10,060
流動負債合計	296,127	292,893
固定負債		
社債	40,000	40,000
長期借入金	※5 250,842	※5 278,422
繰延税金負債	2,699	2,487
再評価に係る繰延税金負債	※4 10,686	※4 12,533
長期預り敷金保証金	※5 161,564	※5 156,645
不動産特定共同事業預り金	10,150	5,150
退職給付引当金	19,102	19,584
債務保証損失引当金	1,088	916
役員退職慰労引当金	1,032	350
その他の引当金	—	34
その他	2,444	4,232
固定負債合計	499,611	520,357
負債合計	795,738	813,250
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,341	39,306
利益剰余金	81,499	85,513
自己株式	△1,108	△1,121
株主資本合計	177,284	181,249
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,091	△140
繰延ヘッジ損益	5	△20
土地再評価差額金	※4 15,582	※4 16,439
為替換算調整勘定	△1,151	△1,812
評価・換算差額等合計	15,529	14,465
少数株主持分	25,364	26,765
純資産合計	218,178	222,480
負債純資産合計	1,013,916	1,035,731

## ②【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
営業収益		633,406		574,361
営業原価	※1	473,469	※1	460,014
営業総利益		159,936		114,347
販売費及び一般管理費	※2	77,872	※2	79,356
営業利益		82,064		34,990
営業外収益				
受取利息		155		229
受取配当金		415		344
持分法による投資利益		189		191
為替差益		—		69
その他		459		387
営業外収益合計		1,219		1,222
営業外費用				
支払利息		7,195		7,850
貸倒引当金繰入額		50		57
その他		609		629
営業外費用合計		7,856		8,537
経常利益		75,427		27,674
特別利益				
固定資産売却益	※3	296	※3	2,609
投資有価証券売却益		123		—
貸倒引当金戻入額		217		75
その他		92		292
特別利益合計		730		2,978
特別損失				
投資有価証券評価損		557		1,458
固定資産売却損	※4	2,270	※4	2,006
減損損失	※5	13,688	※5	2,984
その他		1,777		427
特別損失合計		18,292		6,876
税金等調整前当期純利益		57,864		23,776
法人税、住民税及び事業税		14,302		8,489
法人税等調整額		10,165		2,748
法人税等合計		24,467		11,237
少数株主利益		4,700		2,346
当期純利益		28,696		10,192

## ③【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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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	39,319	39,341
当期変動額		
自己株式の処分	21	△34
当期変動額合計	21	△34
当期末残高	39,341	39,306
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	57,329	81,499
当期変動額		
剰余金の配当	△5,580	△4,516
当期純利益	28,696	10,192
連結範囲の変動	—	△59
土地再評価差額金の取崩	1,054	△1,603
当期変動額合計	24,169	4,013
当期末残高	81,499	85,513
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△842	△1,108
当期変動額		
自己株式の取得	△296	△116
自己株式の処分	30	103
当期変動額合計	△265	△13
当期末残高	△1,108	△1,121
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	153,359	177,284
当期変動額		
剰余金の配当	△5,580	△4,516
当期純利益	28,696	10,192
自己株式の取得	△296	△116
自己株式の処分	52	68
連結範囲の変動	—	△59
土地再評価差額金の取崩	1,054	△1,603
当期変動額合計	23,925	3,965
当期末残高	177,284	181,249

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4,741	1,091
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,649	△1,232
当期変動額合計	△3,649	△1,232
当期末残高	1,091	△140
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△48	5
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	54	△26
当期変動額合計	54	△26
当期末残高	5	△20
土地再評価差額金		
前期末残高	16,636	15,582
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,054	856
当期変動額合計	△1,054	856
当期末残高	15,582	16,439
為替換算調整勘定		
前期末残高	△1,012	△1,151
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△138	△661
当期変動額合計	△138	△661
当期末残高	△1,151	△1,812
評価・換算差額等合計		
前期末残高	20,316	15,529
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,787	△1,063
当期変動額合計	△4,787	△1,063
当期末残高	15,529	14,465
少数株主持分		
前期末残高	22,607	25,364
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,757	1,400
当期変動額合計	2,757	1,400
当期末残高	25,364	26,765



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	196,282	218,178
当期変動額		
剰余金の配当	△5,580	△4,516
当期純利益	28,696	10,192
自己株式の取得	△296	△116
自己株式の処分	52	68
連結範囲の変動	—	△59
土地再評価差額金の取崩	1,054	△1,603
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,029	337
当期変動額合計	21,895	4,302
当期末残高	218,178	222,480

## ④【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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	57,864	23,776
減価償却費	12,316	13,291
のれん償却額	1,820	1,415
持分法による投資損益 (△は益)	△189	△191
投資有価証券評価損益 (△は益)	557	1,458
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	※3 △35	258
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△270	△677
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3,051	498
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,040	△1,910
減損損失	13,688	2,984
土地買戻損失引当額の増減額 (△は減少)	△7,373	—
たな卸資産評価損	2,299	10,100
有価証券及び投資有価証券売却損益 (△は益)	△123	39
固定資産売却損益 (△は益)	1,974	△603
固定資産除却損	1,214	831
受取利息及び受取配当金	△570	△573
支払利息	7,195	7,850
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,490	6,451
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△12,523	△1,667
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,132	△14,206
未払金の増減額 (△は減少)	△5,299	△2,937
前受金の増減額 (△は減少)	△7,148	△805
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	△9,813	1,831
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	14,000	△21,250
匿名組合損益未精算額の増減額 (△は減少)	—	5,704
その他	△4,573	725
小計	59,397	32,396
利息及び配当金の受取額	764	742
利息の支払額	△7,032	△7,550
法人税等の支払額	△28,217	△12,235
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,910	13,354

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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	△70	△3
定期預金の払戻による収入	175	103
貸付けによる支出	△177	△237
貸付金の回収による収入	169	358
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△7,770	△1,921
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	667	770
子会社株式の取得による支出	△259	△5
子会社株式の売却による収入	—	15
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △10,114	※2 △2,547
連結の範囲の変更を伴う匿名組合出資金の払込による支出	—	△781
敷金及び保証金の差入による支出	△5,461	△3,621
敷金及び保証金の回収による収入	3,685	3,290
固定資産の取得による支出	△43,250	△47,106
固定資産の売却による収入	11,737	9,832
匿名組合出資金の払込による支出	△53,422	△64,428
匿名組合出資金の払戻による収入	24,203	22,923
関係会社株式の取得による支出	△111	△1
その他	50	389
投資活動によるキャッシュ・フロー	△79,949	△82,971
<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)	11,684	38,697
長期借入れによる収入	80,419	109,554
長期借入金の返済による支出	△71,794	△72,909
長期預り敷金保証金の返還による支出	△18,682	△21,055
長期預り敷金保証金の受入による収入	22,589	19,473
社債の発行による収入	20,000	—
配当金の支払額	△5,580	△4,516
少数株主への配当金の支払額	△1,461	△972
自己株式の純増減額 (△は増加)	△244	△48
その他	—	△194
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,930	68,029
現金及び現金同等物に係る換算差額	△138	△330
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,246	△1,918
現金及び現金同等物の期首残高	51,701	33,454
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	—	△1,198
現金及び現金同等物の期末残高	※1 33,454	※1 30,337

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 64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、関西カントリー(株)、(株)三木よかわカントリー、(株)ライフシステムズ、(有)エヌエイオーを買収、合同会社名古屋栄地所、特定目的会社テルミナスは新設したためそれぞれ連結子会社としております。 また、前連結会計年度において連結子会社であった(有)ネクスティング・ディベロップメント、エリアネット(株)は清算したため、横浜住宅販売(株)は東急リパブル(株)に吸収合併したため連結子会社の範囲から除いております。</p> <p>(2) 非連結子会社数 9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(会社間の取引等除去後の金額による)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 59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、田園調布都市開発(株)を買収、レジデンシャルパートナーズ(株)、東急不動産S Cマネジメント(株)、東急リパブル名古屋(株)は新設したため、それぞれ連結子会社としております。 また、前連結会計年度において連結子会社であった(株)札幌東急ゴルフコース、北海道東急ビルメンテナンス(株)、(株)松坂商店は清算したため、(株)東急アメニックスは(株)東急ホームズに吸収合併したため、(株)ライフシステムズは(株)東急イーライフデザインに吸収合併したため、(有)キング、大日東町特定目的会社、恵比寿都市開発合同会社は重要性が失われたため、(株)アクセリオンは持分の減少により、連結子会社の範囲から除いております。</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 1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)メディヴァへ出資をしたため、持分法適用会社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 9社 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他 関連会社 68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、持分法を適用していません。</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 1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(株)アクセリオンは持分の減少により、持分法適用会社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 68社 同左</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 同左</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 9月30日決算会社 (株)札幌東急ゴルフコース 関西カントリー(株)</p> <p>※1 12月31日決算会社 特定目的会社テルミナス</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 (有)エヌエイオー 合同会社名古屋栄地所</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<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 ㈲エヌエイオー 合同会社名古屋栄地所</p> <p>※2 1月31日決算会社 箕面エス・シー㈲ 大日東町特定目的会社</p> <p>※2 2月29日決算会社 ㈱松坂商店 恵比寿都市開発合同会社</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>※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㈱</p> <p>※2 1月31日決算会社 箕面エス・シー㈲</p> <p>※1 重要性が増したため、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 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。 (イ) デリバティブ 時価法 (ウ) たな卸資産 販売用土地・販売用建物 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 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>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 時価のないもの 同左 匿名組合出資金 同左 (イ) デリバティブ 同左 (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 商品 同左 貯蔵品 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<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 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。 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ137百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ380百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。 無形固定資産 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。</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 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期間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、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)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。</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。</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 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 同左 (イ) 賞与引当金 同左 (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(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)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。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>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。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、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理しております。</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、東急リバブル(株)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) 当社において、平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行する予定のため、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（会計基準適用指針第1号）を適用しております。これにより当連結会計年度に特別損失「退職給付制度改定損失」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</p> <p>(エ) 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 役員のリターン金の支出に備えて、当社及び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>(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) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>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。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、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理しております。</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、東急リバブル(株)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) 当社において、平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行しておりますが、前連結会計年度に「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（会計基準適用指針第1号）を適用し、特別損失「退職給付制度改定損」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</p> <p>(エ) 債務保証損失引当金 同左</p> <p>(オ) 役員退職慰労引当金 役員のリターン金の支出に備えて、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 同左</p> <p>(キ) 完成工事補償引当金 同左</p> <p>(4) 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>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(7) 重要なヘッジ会計の方法</p> <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っておりません。</p> <p>④ 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>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(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。</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>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(ア) 消費税等 同左</p> <p>(イ) 連結納税制度の適用 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 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。	5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左
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。	6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左
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。	7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左

【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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>—————</p>	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微です。</p>



【表示方法の変更】

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規制等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「販売用土地」「販売用建物」と表示していたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「販売用土地」「販売用建物」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」は、それぞれ100,365百万円、98,471百万円、3,573百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「販売委託未収入金」は、EDINETへのXBRL導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より流動資産の「その他」に含めて表示することにいたしました。なお、当連結会計年度に含まれる「販売委託未収入金」は、622百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「匿名組合損益未精算額の増減額」は、前連結会計年度まで「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「匿名組合損益未精算額の増減額」は△2,067百万円であります。</p>

【追加情報】

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>前連結会計年度において、「現金及び預金」に含めて表示していた譲渡性預金は、当連結会計年度より流動資産の「有価証券」と表示しております。</p> <p>なお、譲渡性預金の前連結会計年度末の金額は、5,500百万円であります。</p>	<p>—————</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																										
<p>※1. 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">23,543百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">164,579百万円</td> </tr> </table> <p>2. 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">29,886百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">6,314百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">336百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">317百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,854百万円</td> </tr> </table> <p>3. 受取手形裏書譲渡高 46百万円</p> <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㈱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。</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および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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当社</td> <td style="text-align: right;">平成12年3月31日</td> </tr> <tr> <td>（子会社の合併による再評価）</td> <td style="text-align: right;">平成13年3月31日</td> </tr> <tr> <td>伊豆観光開発㈱</td> <td style="text-align: right;">平成13年1月31日</td> </tr> </table> <p>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>	投資有価証券	23,543百万円	匿名組合出資金	164,579百万円	東急ホームローン利用者	29,886百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	6,314百万円	従業員住宅借入金利用者	336百万円	会員権ローン利用者	317百万円		36,854百万円	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㈱	平成13年1月31日	<p>※1. 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">22,981百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">202,128百万円</td> </tr> </table> <p>2. 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">25,873百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">4,271百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">312百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">278百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">95百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,830百万円</td> </tr> </table> <p>3. 受取手形裏書譲渡高 2百万円</p> <p>※4. 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当社</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>（子会社の合併による再評価）</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>伊豆観光開発㈱</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> </table> <p>再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額</p> <p style="text-align: right;">△5,007百万円</p>	投資有価証券	22,981百万円	匿名組合出資金	202,128百万円	東急ホームローン利用者	25,873百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	4,271百万円	会員権ローン利用者	312百万円	従業員住宅借入金利用者	278百万円	つなぎ融資利用者	95百万円		30,830百万円	当社	同左	（子会社の合併による再評価）	同左	伊豆観光開発㈱	同左
投資有価証券	23,543百万円																																										
匿名組合出資金	164,579百万円																																										
東急ホームローン利用者	29,886百万円																																										
千葉市土気東土地区画整理組合	6,314百万円																																										
従業員住宅借入金利用者	336百万円																																										
会員権ローン利用者	317百万円																																										
	36,854百万円																																										
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㈱	平成13年1月31日																																										
投資有価証券	22,981百万円																																										
匿名組合出資金	202,128百万円																																										
東急ホームローン利用者	25,873百万円																																										
千葉市土気東土地区画整理組合	4,271百万円																																										
会員権ローン利用者	312百万円																																										
従業員住宅借入金利用者	278百万円																																										
つなぎ融資利用者	95百万円																																										
	30,830百万円																																										
当社	同左																																										
（子会社の合併による再評価）	同左																																										
伊豆観光開発㈱	同左																																										

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21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>販売用土地</td><td style="text-align: right;">913百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">34,916百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">25,393百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">861百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">318百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">102百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,505百万円</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;">237百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,074百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,312百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,823百万円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,312百万円</td></tr> <tr><td>長期預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">7,306百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,442百万円</td></tr> </table>	販売用土地	913百万円	土地	34,916百万円	建物及び構築物	25,393百万円	借地権	861百万円	長期貸付金	318百万円	投資有価証券	102百万円	合計	62,505百万円	現金及び預金	237百万円	投資有価証券	1,074百万円	合計	1,312百万円	長期借入金	19,823百万円	1年内返済予定長期借入金	2,312百万円	長期預り敷金保証金	7,306百万円	合計	29,442百万円	<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>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;">35,366百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">22,876百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">861百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">311百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">105百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,046百万円</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;">216百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">973百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,189百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,299百万円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">2,080百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,655百万円</td></tr> <tr><td>長期預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">4,200百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,235百万円</td></tr> </table>	販売用不動産	1,524百万円	土地	35,366百万円	建物及び構築物	22,876百万円	借地権	861百万円	長期貸付金	311百万円	投資有価証券	105百万円	合計	61,046百万円	現金及び預金	216百万円	投資有価証券	973百万円	合計	1,189百万円	1年内返済予定長期借入金	2,299百万円	預り金	2,080百万円	長期借入金	16,655百万円	長期預り敷金保証金	4,200百万円	合計	25,235百万円
販売用土地	913百万円																																																										
土地	34,916百万円																																																										
建物及び構築物	25,393百万円																																																										
借地権	861百万円																																																										
長期貸付金	318百万円																																																										
投資有価証券	102百万円																																																										
合計	62,505百万円																																																										
現金及び預金	237百万円																																																										
投資有価証券	1,074百万円																																																										
合計	1,312百万円																																																										
長期借入金	19,823百万円																																																										
1年内返済予定長期借入金	2,312百万円																																																										
長期預り敷金保証金	7,306百万円																																																										
合計	29,442百万円																																																										
販売用不動産	1,524百万円																																																										
土地	35,366百万円																																																										
建物及び構築物	22,876百万円																																																										
借地権	861百万円																																																										
長期貸付金	311百万円																																																										
投資有価証券	105百万円																																																										
合計	61,046百万円																																																										
現金及び預金	216百万円																																																										
投資有価証券	973百万円																																																										
合計	1,189百万円																																																										
1年内返済予定長期借入金	2,299百万円																																																										
預り金	2,080百万円																																																										
長期借入金	16,655百万円																																																										
長期預り敷金保証金	4,200百万円																																																										
合計	25,235百万円																																																										
<p>※6. 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（16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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">154,466百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">44,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">26,362百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">172,104百万円</td></tr> </table>	当座貸越極度額	154,466百万円	貸出コミットメントの総額	44,000百万円	借入実行残高	26,362百万円	差引額	172,104百万円	<p>※6. 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（18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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">150,416百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">51,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">32,712百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">168,704百万円</td></tr> </table>	当座貸越極度額	150,416百万円	貸出コミットメントの総額	51,000百万円	借入実行残高	32,712百万円	差引額	168,704百万円																																										
当座貸越極度額	154,466百万円																																																										
貸出コミットメントの総額	44,000百万円																																																										
借入実行残高	26,362百万円																																																										
差引額	172,104百万円																																																										
当座貸越極度額	150,416百万円																																																										
貸出コミットメントの総額	51,000百万円																																																										
借入実行残高	32,712百万円																																																										
差引額	168,704百万円																																																										

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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、次の棚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;">2,299百万円</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、次の棚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;">10,100百万円</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">15,658百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">11,470百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">10,483百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,210百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,151百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">75百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">199百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">241百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	15,658百万円	販売宣伝費	11,470百万円	賃借料	10,483百万円	賞与引当金繰入額	2,210百万円	退職給付費用	1,151百万円	貸倒引当金繰入額	75百万円	役員賞与引当金繰入額	199百万円	役員退職慰労引当金繰入額	241百万円	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">16,472百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">12,041百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">11,393百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,692百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,302百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">300百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">87百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">79百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	16,472百万円	販売宣伝費	12,041百万円	賃借料	11,393百万円	賞与引当金繰入額	1,692百万円	退職給付費用	1,302百万円	貸倒引当金繰入額	300百万円	役員賞与引当金繰入額	87百万円	役員退職慰労引当金繰入額	79百万円
給料・手当・賞与	15,658百万円																																
販売宣伝費	11,470百万円																																
賃借料	10,483百万円																																
賞与引当金繰入額	2,210百万円																																
退職給付費用	1,151百万円																																
貸倒引当金繰入額	75百万円																																
役員賞与引当金繰入額	199百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	241百万円																																
給料・手当・賞与	16,472百万円																																
販売宣伝費	12,041百万円																																
賃借料	11,393百万円																																
賞与引当金繰入額	1,692百万円																																
退職給付費用	1,302百万円																																
貸倒引当金繰入額	300百万円																																
役員賞与引当金繰入額	87百万円																																
役員退職慰労引当金繰入額	79百万円																																
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">616百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">△320百万円</td> </tr> </table>	土地売却益	616百万円	建物等売却益	△320百万円	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">1,707百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">901百万円</td> </tr> </table>	土地売却益	1,707百万円	建物等売却益	901百万円																								
土地売却益	616百万円																																
建物等売却益	△320百万円																																
土地売却益	1,707百万円																																
建物等売却益	901百万円																																
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">1,928百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">341百万円</td> </tr> </table>	土地売却損	1,928百万円	建物等売却損	341百万円	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">1,074百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">931百万円</td> </tr> </table>	土地売却損	1,074百万円	建物等売却損	931百万円																								
土地売却損	1,928百万円																																
建物等売却損	341百万円																																
土地売却損	1,074百万円																																
建物等売却損	931百万円																																

前連結会計年度  
(自 平成19年4月1日  
至 平成20年3月31日)

当連結会計年度  
(自 平成20年4月1日  
至 平成21年3月31日)

※5. 減損損失

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5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（13,688百万円）として特別損失に計上いたしました。

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、または使用価値は将来キャッシュフローを2.0%で割り引いて算定しております。

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急 不動産	賃貸資産等	土地 建物及び 構築物他	神奈川県 藤沢市、 千葉県 佐倉市 他	11,163
子会社	複合リゾート 施設	土地 建物及び 構築物 借地権他	静岡県 伊豆市 他	2,080
子会社	店舗	建物及び 構築物他	東京都 江東区	443

※5. 減損損失

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を予定した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6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（2,984百万円）として特別損失に計上いたしました。

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、または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。

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急 不動産	リゾート施設等	土地 建物及び 構築物他	熊本県 阿蘇郡 他	2,797
子会社	賃貸資産等	土地 建物及び 構築物他	東京都 大田区 他	126
子会社	営業所等	建物及び 構築物他	東京都 渋谷区 他	60

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20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	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770
合計	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770

(注) 1. 普通株式の自己株式数の増加264,626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55,973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19年6月27日 定時株主総会	普通株式	3,720	7.0	平成19年3月31日	平成19年6月28日
平成19年11月9日 取締役会	普通株式	1,859	3.5	平成19年9月30日	平成19年12月10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20年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,391	利益剰余金	4.5	平成20年3月31日	平成20年6月27日

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21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	2,005,770	258,096	187,478	2,076,388
合計	2,005,770	258,096	187,478	2,076,388

（注）1. 普通株式の自己株式数の増加258,096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187,478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20年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,391	4.5	平成20年3月31日	平成20年6月27日
平成20年11月7日 取締役会	普通株式	2,124	4.0	平成20年9月30日	平成20年12月8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21年6月25日 定時株主総会	普通株式	2,125	利益剰余金	4.0	平成21年3月31日	平成21年6月26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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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20年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">30,931百万円</td> </tr> <tr> <td>預金期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△476百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">3,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,454百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 株式の取得により新たに連結子会社となった主な会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">971百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">24,034百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">2,482百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△1,016百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△15,610百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△3百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,858百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△743百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 20px;">連結範囲の変更を伴う子会社株式取得のための支出</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">10,114百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期貸付金等と貸倒引当金の相殺額</td> <td style="text-align: right;">3,586百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	30,931百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	△476百万円	有価証券	3,000百万円	現金及び現金同等物	33,454百万円	流動資産	971百万円	固定資産	24,034百万円	のれん	2,482百万円	流動負債	△1,016百万円	固定負債	△15,610百万円	少数株主持分	△3百万円	株式の取得価額	10,858百万円	現金及び現金同等物	△743百万円		10,114百万円	長期貸付金等と貸倒引当金の相殺額	3,586百万円	<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21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">22,613百万円</td> </tr> <tr> <td>預金期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△75百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">7,999百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">△200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,337百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 株式の取得により新たに連結子会社となった主な会社の資産及び負債の主な内訳 株式の取得により新たに連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,697百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">711百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△834百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,575百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△27百万円</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 20px;">連結範囲の変更を伴う子会社株式取得のための支出</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">2,547百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	22,613百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	△75百万円	有価証券	7,999百万円	短期借入金	△200百万円	現金及び現金同等物	30,337百万円	流動資産	2,697百万円	のれん	711百万円	流動負債	△834百万円	株式の取得価額	2,575百万円	現金及び現金同等物	△27百万円		2,547百万円
現金及び預金勘定	30,931百万円																																																		
預金期間が3か月を超える定期預金	△476百万円																																																		
有価証券	3,000百万円																																																		
現金及び現金同等物	33,454百万円																																																		
流動資産	971百万円																																																		
固定資産	24,034百万円																																																		
のれん	2,482百万円																																																		
流動負債	△1,016百万円																																																		
固定負債	△15,610百万円																																																		
少数株主持分	△3百万円																																																		
株式の取得価額	10,858百万円																																																		
現金及び現金同等物	△743百万円																																																		
	10,114百万円																																																		
長期貸付金等と貸倒引当金の相殺額	3,586百万円																																																		
現金及び預金勘定	22,613百万円																																																		
預金期間が3か月を超える定期預金	△75百万円																																																		
有価証券	7,999百万円																																																		
短期借入金	△200百万円																																																		
現金及び現金同等物	30,337百万円																																																		
流動資産	2,697百万円																																																		
のれん	711百万円																																																		
流動負債	△834百万円																																																		
株式の取得価額	2,575百万円																																																		
現金及び現金同等物	△27百万円																																																		
	2,547百万円																																																		



(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)					当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)				
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (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					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 ① 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。 ② 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. 会計の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。 (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				
	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)		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)
工具、器具及び備品	5,954	3,195	177	2,582	建物 ※	7,137	559	-	6,578
その他	2,915	1,510	2	1,402	工具、器具及び備品	3,865	2,176	47	1,641
合計	8,870	4,705	179	3,984	その他	2,398	1,499	3	895
					合計	13,401	4,234	50	9,115
(2) 未経過リース料期末残高相当額等					※「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号)において、不動産に係る賃貸借契約の取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲、ファイナンス・リース取引の判定の見直しを行いました。				
1年内	1,454百万円				1年内	1,668百万円			
1年超	2,613百万円				1年超	11,756百万円			
合計	4,067百万円				合計	13,424百万円			
リース資産減損勘定の残高	53百万円				リース資産減損勘定の残高	28百万円			

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																				
<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、支払利息相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,805百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td style="text-align: right;">68百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,723百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">76百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">30百万円</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 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。 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="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,916百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">32,253百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,169百万円</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="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">8,703百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">34,995百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,699百万円</td> </tr> </table>	支払リース料	1,805百万円	リース資産減損勘定の取崩額	68百万円	減価償却費相当額	1,723百万円	支払利息相当額	76百万円	減損損失	30百万円	未経過リース料		1年内	4,916百万円	1年超	32,253百万円	合計	37,169百万円	未経過リース料		1年内	8,703百万円	1年超	34,995百万円	合計	43,699百万円	<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、支払利息相当額及び減損損失</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,029百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,775百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">407百万円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">-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 減価償却費相当額の算定方法 同左  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="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">16,589百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">105,065百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">121,654百万円</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="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">7,416百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">27,880百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,296百万円</td> </tr> </table> <p>「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号)において、不動産に係る賃貸借契約の取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲の見直しを行いました。</p>	支払リース料	2,029百万円	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	1,775百万円	支払利息相当額	407百万円	減損損失	-百万円	未経過リース料		1年内	16,589百万円	1年超	105,065百万円	合計	121,654百万円	未経過リース料		1年内	7,416百万円	1年超	27,880百万円	合計	35,296百万円
支払リース料	1,805百万円																																																				
リース資産減損勘定の取崩額	68百万円																																																				
減価償却費相当額	1,723百万円																																																				
支払利息相当額	76百万円																																																				
減損損失	30百万円																																																				
未経過リース料																																																					
1年内	4,916百万円																																																				
1年超	32,253百万円																																																				
合計	37,169百万円																																																				
未経過リース料																																																					
1年内	8,703百万円																																																				
1年超	34,995百万円																																																				
合計	43,699百万円																																																				
支払リース料	2,029百万円																																																				
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	1,775百万円																																																				
支払利息相当額	407百万円																																																				
減損損失	-百万円																																																				
未経過リース料																																																					
1年内	16,589百万円																																																				
1年超	105,065百万円																																																				
合計	121,654百万円																																																				
未経過リース料																																																					
1年内	7,416百万円																																																				
1年超	27,880百万円																																																				
合計	35,296百万円																																																				

(有価証券関係)

I 前連結会計年度(平成20年3月31日)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	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	278	279	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	278	279	0
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	636	635	△1
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	636	635	△1
合計		915	914	△0

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	5,543	8,030	2,486
	(2) 債券	119	120	0
	① 国債・地方債等	119	120	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	5,663	8,150	2,487
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	2,787	2,251	△535
	(2) 債券	69	69	△0
	① 国債・地方債等	69	69	△0
	(3) その他	—	—	—
	小計	2,857	2,320	△536
合計		8,520	10,471	1,950

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
201	123	0

4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	連結貸借対照表計上額（百万円）
(1) 満期保有目的の債券	
非公募の社債	10
(2) その他有価証券	
譲渡性預金	3,000
非上場株式	5,725
匿名組合出資金	2,837

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	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）
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	209	630	9	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	10	—	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	219	630	9	—

II 当連結会計年度（平成21年3月31日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	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	817	818	1
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	817	818	1
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	85	85	△0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	85	85	△0
合計		902	904	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,338	1,561	223
	(2) 債券	90	90	0
	① 国債・地方債等	90	90	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,429	1,652	223
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	5,836	5,368	△468
	(2) 債券	14	14	△0
	① 国債・地方債等	14	14	△0
	(3) その他	—	—	—
	小計	5,850	5,382	△468
合計		7,279	7,035	△244

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
1	—	△34

4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	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	300
コマーシャル・ペーパー	7,999
非上場株式	4,858
匿名組合出資金	2,191

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	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）
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	487	520	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	487	520	—	—

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(1) 取引の内容 金利関連で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 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。</p> <p>(3) 取引の利用目的 金利関連で借入金利等の将来に金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引についてはヘッジ会計を適用しております。 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>(4) 取引に係るリスクの内容 金利の変動による損失を被るリスクを有するが、ヘッジ会計の対象となるデリバティブ取引は一方で資金調達等に係るリスクを相殺しており当該取引のリスクは重要なものではありません。また、相手先は信用度の高い銀行であるため、相手先の債務不履行によるリスクはないものと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 決裁権限者を定めた内規に基づく決裁により資金担当部門が取引を執行しております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>当連結会計年度におけるデリバティブ取引には全てヘッジ会計が適用されているため記載の対象から除いております。</p>	<p>同左</p>

(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。

なお、当社において、平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
イ. 退職給付債務 (百万円)	△40,709	△35,089
ロ. 年金資産 (百万円)	18,737	10,203
ハ. 未積立退職給付債務 (百万円) (イ+ロ)	△21,972	△24,885
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額 (百万円)	2,633	2,256
ホ. 未認識年金資産 (百万円)	7	—
ヘ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	1,570	4,399
ト. 未認識過去勤務債務 (百万円)	△48	△11
チ. 連結貸借対照表計上額純額 (百万円) (ハ+ニ+ホ+ヘ+ト)	△17,808	△18,240
リ. 前払年金費用 (百万円)	1,293	1,344
ヌ. 退職給付引当金 (百万円) (チーリ)	△19,102	△19,584

(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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
退職給付費用		
イ. 勤務費用 (百万円)	2,524	2,398
ロ. 利息費用 (百万円)	888	792
ハ. 期待運用収益 (百万円)	△510	△309
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	575	375
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	△289	302
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	△79	△37
ト. 退職給付費用 (百万円) (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	3,108	3,521
チ. その他 (百万円)	—	184
リ. 合計 (百万円) (ト+チ)	3,108	3,705

(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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21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。ただし、東急リバブル㈱は3年による定額法により費用処理しております。	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、㈱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㈱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、㈱東急コミュニティー、東急リバブル㈱、㈱東急ハンズ等の一部の子会社が一括償却しております。	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㈱東急コミュニティー、東急リバブル㈱、㈱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。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (百万円)	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (百万円)
繰延税金資産	繰延税金資産
棚卸資産評価損否認	棚卸資産評価損否認
477	597
早期退職者割増退職金損金算入限度 超過額	早期退職者割増退職金損金算入限度 超過額
31	72
有価証券否認	有価証券否認
3,696	4,538
固定資産償却否認	固定資産償却否認
1,367	1,713
貸倒損失否認	貸倒損失否認
875	442
未払費用否認	未払費用否認
250	280
賞与引当金損金算入限度超過額	賞与引当金損金算入限度超過額
3,807	2,370
退職給付引当金	退職給付引当金
7,453	7,919
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
3,664	3,845
未実現利益	未実現利益
1,101	1,478
固定資産減損損失否認	固定資産減損損失否認
6,874	5,444
未払事業税・事業所税	未払事業税・事業所税
1,000	440
合併時資産再評価	合併時資産再評価
1,631	1,631
その他	その他
2,806	2,799
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
35,039	33,574
評価性引当額	評価性引当額
△10,597	△11,224
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
24,441	22,349
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金	貸倒引当金
794	28
有価証券認容	連結子会社評価差額金
137	2,478
貸倒引当金	固定資産圧縮積立金
61	3,992
連結子会社評価差額金	土地権利変換認定損
2,985	496
固定資産圧縮積立金	その他
3,996	338
土地権利変換認定損	繰延税金負債合計
496	7,334
その他	繰延税金資産の純額
249	15,014
繰延税金負債合計	
8,720	
繰延税金資産の純額	
15,720	
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。	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。
(百万円)	(百万円)
流動資産－繰延税金資産	流動資産－繰延税金資産
5,979	4,761
固定資産－繰延税金資産	固定資産－繰延税金資産
12,788	12,760
流動負債－繰延税金負債	流動負債－繰延税金負債
348	19
固定負債－繰延税金負債	固定負債－繰延税金負債
2,699	2,487

前連結会計年度 (平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (平成21年 3月31日)																		
<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>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</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、当該差異となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: right;">(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <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;">1.3</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>過年度法人税等</td> <td style="text-align: right;">0.6</td> </tr> <tr> <td>のれん償却額</td> <td style="text-align: right;">2.4</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.2</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; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">47.3</td> </tr> </tbody> </table>		(%)	法定実効税率	40.7	繰延税金資産に係る評価性引当額	1.3	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	過年度法人税等	0.6	のれん償却額	2.4	その他	△0.2	税効果会計適用後の法人税等負担率	47.3
	(%)																		
法定実効税率	40.7																		
繰延税金資産に係る評価性引当額	1.3																		
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																		
過年度法人税等	0.6																		
のれん償却額	2.4																		
その他	△0.2																		
税効果会計適用後の法人税等負担率	47.3																		

(企業結合等関係)

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

I 共通支配下の取引等

1. 対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(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	当社の連結子会社である東急ホーム株式会社の建物の建設工事の請負事業、並びに当社の連結子会社である株式会社東急アメニックスの増改築工事の請負事業
事業の内容	東急ホーム株式会社は主として注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務を、株式会社東急アメニックスは主として増改築等リフォーム工事の請負業務を行っております。

(2) 企業結合の法的形式

株式会社東急アメニックスを解散会社とし、東急ホーム株式会社を存続会社とする吸収合併

(3) 結合後企業の名称

株式会社東急ホームズ(当社の連結子会社)

(4) 取引の目的を含む取引の概要

少子高齢化の進行による新築住宅市場の縮小、リフォームニーズの拡大、建物長寿命化、環境問題認識の高まり等、住宅産業を取り巻く環境変化を背景として、ストック型社会に貢献する住宅会社として、お客様のライフスタイルに合わせ、新築・リフォーム・インテリアの入替え・住まいのお手入れ等、様々な視点からお客様に最も豊かな暮らし方を提案・実践できる「住生活総合ソリューション会社」となるため、また、両社の商品・資材・施工・営業装置等の共有による事業の効率化、統合による経費削減、今後成長の見込めるリフォーム事業への人的資源・ノウハウの活用等による収益性向上を目的として、両社を合併いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会平成15年10月31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 最終改正平成19年11月15日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

II 共通支配下の取引等

1. 対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(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	当社の連結子会社である株式会社イーライフデザイン及び株式会社ライフシステムズのシニア住宅及び介護施設事業
事業の内容	株式会社イーライフデザインはシニア住宅及び介護施設の経営等を、株式会社ライフシステムズは、ライフニクス高井戸(介護付有料老人ホーム)の経営を行っております。

(2) 企業結合の法的形式

株式会社ライフシステムズを解散会社とし、株式会社イーライフデザインを存続会社とする吸収合併

(3) 結合後企業の名称

株式会社東急イーライフデザイン(当社の連結子会社)

(4) 取引の目的を含む取引の概要

シニア住宅事業における子会社経営の効率化、運営・営業の一元化、費用削減等を目的として両社を合併いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会平成15年10月31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 最終改正平成19年11月15日公表分)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（平成19年4月1日～平成20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)
I. 売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	176,722	72,877	90,501	119,011	68,242	55,425	50,626	633,406	—	633,406
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	250	4,849	308	1,086	5,134	2	3,688	15,320	(15,320)	—
計	176,972	77,726	90,809	120,097	73,376	55,428	54,315	648,726	(15,320)	633,406
営業費用	156,026	77,621	90,148	66,473	69,103	53,492	47,595	560,461	(9,119)	551,341
営業利益	20,946	105	661	53,623	4,273	1,935	6,719	88,265	(6,200)	82,064
II. 資産、減価償却費及び資本的 支出										
資産	205,115	25,530	36,694	472,465	11,226	191,240	39,680	981,953	31,963	1,013,916
減価償却費	82	366	715	4,747	290	4,229	909	11,340	975	12,316
資本的支出	220	988	1,945	30,772	138	16,714	1,825	52,606	298	52,904

(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5,682百万円であり、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72,085百万円であり、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。

当連結会計年度（平成20年4月1日～平成21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)
I. 売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	153,006	57,744	86,759	109,771	68,455	59,886	38,737	574,361	—	574,361
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	3,998	4,455	217	1,988	4,932	18	3,249	18,860	(18,860)	—
計	157,005	62,199	86,977	111,760	73,388	59,905	41,986	593,222	(18,860)	574,361
営業費用	152,930	65,097	86,388	77,428	69,442	58,639	43,227	553,154	(13,783)	539,371
営業利益（△損失）	4,074	△2,898	588	34,331	3,945	1,266	△1,241	40,068	(5,077)	34,990
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出										
資産	204,172	21,663	35,382	493,363	11,234	199,382	37,530	1,002,730	33,000	1,035,731
減価償却費	86	454	812	4,834	302	4,612	1,379	12,482	809	13,291
資本的支出	84	902	1,010	25,893	318	12,864	2,627	43,702	(3,746)	39,955

(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5,348百万円であり、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68,180百万円であり、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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

法人主要株主等

属性	名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	東京急行電鉄株	東京都渋谷区	121,724	鉄軌道事業	直接 16.76 間接 0.14	兼任 3名	住宅の共同分譲・ 施設の貸借等	施設の賃貸 施設の賃借 固定資産の購入 ブランド使用料	31 380 140 226	売掛金及び未収入金 施設賃貸の敷金及び保証金 買掛金及び未払金 施設賃貸の長期預り敷金保証金	0 128 9 359

子会社等

属性	名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
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	直接 0.0	兼任 0名	匿名組合出資	匿名組合出資 営業収益	34,000 239	匿名組合出資金	34,239
関連会社	合同会社 タイムズスクエア	東京都中央区	1	不動産業	直接 0.0	兼任 0名	匿名組合出資	営業収益	2,532	匿名組合出資金	20,929
関連会社	クロス特定目的会社	東京都中央区	0	不動産業	直接 0.0	兼任 0名	優先出資	優先出資	390	投資有価証券	14,030

(注) 1. 取引条件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の条件であります。

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。

【関連当事者情報】

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者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13号 平成18年10月17日）を適用しております。

この結果、従来の開示対象取引に対し、重要な追加はありません。

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 営業収益	2,848 443	匿名組合出資 金	36,848
関連会社	合同会社 タイムズス 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 営業収益	18,570 2,946	匿名組合出資 金	36,439
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 営業収益	391 35	投資有価証券	14,421

- (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。



(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20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した匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成20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

	当連結会計期間末 残高(百万円)	主な損益(注3) (平成19年4月1日～平成20年3月31日)	
		項目	金額(百万円)
匿名組合出資金等(注) 2	182,749	営業収益	41,016
		うち売却配当	24,009
		営業原価(注) 4	667
マネジメント業務	—	営業収益	2,916

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	857,012	借入金等	700,765
その他	51,279	出資預り金等	178,527
		その他	28,999
合計	908,291	合計	908,291

- (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(55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160,484百万円、投資有価証券22,265百万円であります。
3. (注) 1. 記載の55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55社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社(7社)は合算しておりません。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21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した匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成21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

	当連結会計期間末 残高（百万円）	主な損益（注）3 （平成20年4月1日～平成21年3月31日）	
		項目	金額（百万円）
匿名組合出資金等（注）2	211,971	営業収益	22,608
		営業原価（注）4	6,522
マネジメント業務	—	営業収益	4,218

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	870,063	借入金等	679,474
その他	52,463	出資預り金等	210,451
		その他	32,602
合計	922,527	合計	922,527

- （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（46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189,976百万円、投資有価証券21,995百万円であります。
3. （注）1. 記載の46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。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	362円88銭	1株当たり純資産額	368円39銭
1株当たり当期純利益	54円00銭	1株当たり当期純利益	19円18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. 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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	28,696	10,192
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)	28,696	10,192
期中平均株式数(千株)	531,428	531,287

(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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	218,178	222,480
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	25,364	26,765
(うち少数株主持分)	(25,364)	(26,765)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	192,813	195,715
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)	531,339	531,268

⑤【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
東急不動産㈱	第11回無担保社債 (注) 1	平成年月日 18. 6. 13	10,000	10,000	1.97	なし	平成年月日 23. 6. 13
東急不動産㈱	第12回無担保社債 (注) 1	18. 12. 13	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) 1	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) 1	19. 11. 8	10,000	10,000	1.50	なし	24. 11. 8
合計	—	—	40,000	40,000	—	—	—

(注) 1. 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	—

【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	43,731	50,280	1.27	—
1年以内に返済予定の長期借入金	60,917	60,330	1.83	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	335	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く）	250,842	278,422	1.71	平成22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）	—	2,065	—	平成22年4月 ～41年3月
その他有利子負債				
コマーシャルペーパー（1年以内返済予定）	16,000	48,000	1.25	—
預り保証金・敷金	9,712	5,974	1.35	平成21年9月 ～32年9月
合計	381,204	445,410	—	—

(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. 長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債（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	82,196	90,586	58,807	26,416
リース債務	336	334	328	183
その他有利子負債	103	177	178	182

(2) 【その他】

① 当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日	第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	第4四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日
売上高(百万円)	119,450	178,096	118,205	159,268
税金等調整前四半期純利益 又は純損失(△)金額 (百万円)	3,100	15,333	△485	5,828
四半期純利益又は純損失 (△)金額(百万円)	1,353	7,472	△1,400	2,766
1株当たり四半期純利益又 は純損失(△)金額(円)	2.55	14.07	△2.64	5.21

2 【財務諸表等】  
 (1) 【財務諸表】  
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,782	※1 7,232
売掛金	2,111	1,834
販売用土地建物		
販売用土地	134,654	—
販売用建物	41,387	—
販売用土地建物合計	176,042	—
販売用不動産	—	※1 88,787
仕掛販売用不動産	—	84,546
貯蔵品	30	27
前渡金	4,139	4,592
前払費用	1,106	1,285
繰延税金資産	1,631	1,254
未収入金	—	※5 14,923
販売委託未収入金	※5 6,665	—
その他の未収入金	※5 8,639	—
関係会社短期貸付金	10,629	11,063
その他	6,632	4,750
貸倒引当金	△27	△20
流動資産合計	219,383	220,278
固定資産		
有形固定資産		
建物	129,484	127,199
減価償却累計額	△58,201	△59,178
建物（純額）	※1 71,283	※1 68,020
構築物	20,490	20,244
減価償却累計額	△13,469	△13,725
構築物（純額）	7,020	6,518
機械及び装置	4,108	4,222
減価償却累計額	△3,179	△3,313
機械及び装置（純額）	928	908
車両運搬具	296	309
減価償却累計額	△259	△274
車両運搬具（純額）	37	34
工具、器具及び備品	5,218	5,404
減価償却累計額	△3,875	△4,221
工具、器具及び備品（純額）	1,342	1,183
土地	※1, ※2 164,090	※1, ※2 161,703
リース資産	—	1,088
減価償却累計額	—	△6
リース資産（純額）	—	1,081
建設仮勘定	8,065	10,822
有形固定資産合計	252,768	250,273

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
無形固定資産		
借地権	5,345	4,855
ソフトウェア	352	341
権利金	6,745	—
その他	685	7,198
無形固定資産合計	13,129	12,395
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 12,153	※1 8,620
その他の関係会社有価証券	36,354	31,763
関係会社株式	※6 27,816	※6 40,448
匿名組合出資金	2,229	2,751
関係会社匿名組合出資金	164,267	200,213
長期貸付金	—	69
関係会社長期貸付金	6,401	8,665
敷金及び保証金	34,186	30,922
繰延税金資産	4,162	3,166
長期前払費用	728	736
長期事業保険掛金	490	—
その他	3,115	4,218
貸倒引当金	△71	△68
投資その他の資産合計	291,835	331,507
固定資産合計	557,733	594,175
資産合計	777,116	814,453

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	27,500	18,625
短期借入金	※4, ※5 44,056	※4, ※5 37,341
コマーシャル・ペーパー	16,000	48,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 54,897	※1 51,520
未払金	※5 11,314	※5 8,099
未払費用	631	785
未払法人税等	81	762
前受金	12,380	14,377
預り金	6,928	※1 9,788
不動産特定共同事業預り金	26,350	10,100
賞与引当金	424	412
役員賞与引当金	80	16
その他の引当金	11	116
その他	3,838	4,274
流動負債合計	204,494	204,219
固定負債		
社債	40,000	40,000
長期借入金	※1 209,223	※1 252,467
長期預り敷金保証金	※1, ※5 126,677	※1, ※5 119,988
再評価に係る繰延税金負債	※2 10,570	※2 12,417
リース債務	—	1,021
退職給付引当金	5,621	4,956
役員退職慰労引当金	249	—
債務保証損失引当金	—	1,653
不動産特定共同事業預り金	10,150	5,150
その他	558	396
固定負債合計	403,050	438,050
負債合計	607,544	642,270



(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
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	5,601	5,566
資本剰余金合計	39,341	39,306
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	5,825	5,818
繰越利益剰余金	51,540	54,454
利益剰余金合計	57,365	60,273
自己株式	△1,108	△1,121
株主資本合計	153,150	156,010
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,014	△90
土地再評価差額金	※2 15,407	※2 16,264
評価・換算差額等合計	16,421	16,173
純資産合計	169,572	172,183
負債純資産合計	777,116	814,453

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>営業収益</b>		
分譲事業収益	160,918	139,369
賃貸事業収益	78,435	66,292
施設運営事業収益	25,422	26,278
その他の事業収益	926	202
営業収益合計	265,702	232,143
<b>営業原価</b>		
分譲事業原価	※1 132,587	※1 125,723
不動産賃貸費用	28,122	35,321
施設運営費用	25,225	26,378
その他の事業費用	639	408
営業原価合計	※2 186,576	※2 187,832
営業総利益	79,126	44,311
販売費及び一般管理費	※2, ※3 17,481	※2, ※3 16,631
営業利益	61,644	27,679
<b>営業外収益</b>		
受取利息	※4 355	※4 451
受取配当金	※4 2,092	※4 1,495
その他	99	85
営業外収益合計	2,546	2,032
<b>営業外費用</b>		
支払利息	6,130	6,684
貸倒引当金繰入額	39	9
不動産特定共同事業配当金	236	297
その他	237	218
営業外費用合計	6,643	7,208
経常利益	57,547	22,503
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	※5 11	※5 2,381
投資有価証券売却益	122	—
事業譲渡益	—	※4 395
貸倒引当金戻入額	3	7
その他	3	100
特別利益合計	140	2,884
<b>特別損失</b>		
減損損失	※6 11,163	※6 2,797
固定資産売却損	※7 2,251	※7 1,862
投資有価証券評価損	540	1,442
関係会社株式評価損	※8 2,616	※8 526
債務保証損失引当金繰入額	—	1,653
退職給付制度改定損	1,760	—
特別損失合計	18,332	8,283
税引前当期純利益	39,356	17,104
法人税、住民税及び事業税	5,787	4,844
法人税等調整額	9,949	3,231
法人税等合計	15,737	8,076
当期純利益	23,619	9,027

【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19年4月1日 至 平成20年3月31日)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額 (百万円)			金額 (百万円)	
土地建物原価	※1					
期首残高						
土地		123,140			134,654	
建物		33,129	156,269		41,387	176,042
当期受入高						
土地		66,625			57,710	
建物		80,579	147,204		59,880	117,591
他勘定振替高						
土地		△0			424	
建物		208	208		△47	376
期末残高						
土地		134,654			131,121	
建物		41,387	176,042		42,212	173,333
当期土地建物原価	※2					
土地		55,111			60,819	
建物		72,111	127,223	96.0	59,103	119,922
分譲事業費用						
人件費			3,198			2,938
諸経費						
租税公課		225			210	
減価償却費		271			371	
その他		1,668	2,165		2,279	2,862
計			5,364	4.0		5,800
合計			132,587	100.0		125,723

(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販売用不動産評価損2,129百万円、当事業年度において販売用不動産評価損9,691百万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19年4月1日 至 平成20年3月31日)			当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			3,270	11.6		3,102	8.8
諸経費							
租税公課		1,306			1,238		
修繕維持費		764			554		
外注管理費		2,769			2,541		
水道光熱費		2,817			2,781		
賃借料		10,025			10,031		
減価償却費		3,543			3,229		
その他		3,625	24,852	88.4	11,841	32,219	91.2
計			28,122	100.0		35,321	100.0

ウ. 施設運営費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			714	2.8		630	2.4
諸経費							
租税公課		499			464		
外注管理費		17,797			19,234		
賃借料		1,007			1,045		
減価償却費		2,017			2,271		
その他		3,189	24,511	97.2	2,732	25,748	97.6
計			25,225	100.0		26,378	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19年4月1日 至 平成20年3月31日)			当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			347	54.3		271	66.4
諸経費							
租税公課		8			4		
賃借料		70			8		
減価償却費		2			1		
その他		211	292	45.7	122	137	33.6
計			639	100.0		408	100.0

## ③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
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
資本剰余金		
資本準備金		
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
その他資本剰余金		
前期末残高	5,579	5,601
当期変動額		
自己株式の処分	21	△34
当期変動額合計	21	△34
当期末残高	5,601	5,566
資本剰余金合計		
前期末残高	39,319	39,341
当期変動額		
自己株式の処分	21	△34
当期変動額合計	21	△34
当期末残高	39,341	39,306
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	5,831	5,825
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	△6	△6
当期変動額合計	△6	△6
当期末残高	5,825	5,818
繰越利益剰余金		
前期末残高	32,318	51,540
当期変動額		
剰余金の配当	△5,580	△4,515
固定資産圧縮積立金の取崩	6	6
当期純利益	23,619	9,027
土地再評価差額金の取崩	1,176	△1,603
当期変動額合計	19,221	2,914
当期末残高	51,540	54,454

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	38,150	57,365
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△5,580	△4,515
固定資産圧縮積立金の取崩	—	—
当期純利益	23,619	9,027
土地再評価差額金の取崩	1,176	△1,603
当期変動額合計	19,215	2,907
当期末残高	57,365	60,273
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△842	△1,108
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	△296	△116
自己株式の処分	30	103
当期変動額合計	△265	△13
当期末残高	△1,108	△1,121
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	134,179	153,150
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△5,580	△4,515
当期純利益	23,619	9,027
自己株式の取得	△296	△116
自己株式の処分	52	68
土地再評価差額金の取崩	1,176	△1,603
当期変動額合計	18,970	2,859
当期末残高	153,150	156,010

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4,277	1,014
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,263	△1,104
当期変動額合計	△3,263	△1,104
当期末残高	1,014	△90
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△61	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	61	—
当期変動額合計	61	—
当期末残高	—	—
土地再評価差額金		
前期末残高	16,584	15,407
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,176	856
当期変動額合計	△1,176	856
当期末残高	15,407	16,264
評価・換算差額等合計		
前期末残高	20,800	16,421
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,378	△248
当期変動額合計	△4,378	△248
当期末残高	16,421	16,173
純資産合計		
前期末残高	154,980	169,572
当期変動額		
剰余金の配当	△5,580	△4,515
当期純利益	23,619	9,027
自己株式の取得	△296	△116
自己株式の処分	52	68
土地再評価差額金の取崩	1,176	△1,603
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4,378	△248
当期変動額合計	14,592	2,611
当期末残高	169,572	172,183

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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）</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>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）</p> <p>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「その他関係会社有価証券」を加減する方法</p> <p>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。</p> <p>デリバティブ 時価法</p>	<p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>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>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>販売用土地建物 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。</p> <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>販売用不動産・仕掛販売用不動産 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p>



項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 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。</p> <p>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>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>(会計方針の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ59百万円減少しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費を含めて計上しております。これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ180百万円減少しております。</p> <p>無形固定資産 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>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。</p> <p>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>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) 同左</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>
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。	

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
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、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>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) 平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行する予定のため、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（会計基準適用指針第1号）を適用しております。これにより当事業年度に特別損失「退職給付制度改定損失」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</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案し、損失負担見込額を計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 役員の退任慰労金支給に備えるため、退任慰労金支給に関する内規に基づく期末要支給額を計上しております。</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 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>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) 平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行しております。前事業年度に「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（会計基準適用指針第1号）を適用し、特別損失「退職給付制度改定損失」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	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。	役員賞与引当金 同左
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	
7. ヘッジ会計の方法	(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。 (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。 (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。 (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。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同左
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。	(ア) 消費税等の会計処理について 同左 (イ) 連結納税制度の適用 同左

【会計処理方法の変更】

<p>前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買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>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微です。</p>

【表示方法の変更】

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(貸借対照表)</p> <p>1. 前事業年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「その他の未収入金」は、重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度における「その他の未収入金」の金額は4,533百万円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社短期貸付金」は、重要性が増したため当事業年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度における「関係会社短期貸付金」の金額は3,664百万円であります。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>1. 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規制等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前事業年度において、「販売用土地」「販売用建物」と表示していたものは、当事業年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度の「販売用土地」「販売用建物」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」は、それぞれ81,218百万円、94,823百万円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで区分掲記しておりました「販売委託未収入金」「その他の未収入金」は、EDINETへのXBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当事業年度より流動資産の「未収入金」と一括して掲記しております。なお、当事業年度に含まれる「販売委託未収入金」「その他の未収入金」は、それぞれ3,073百万円、11,849百万円であります。</p> <p>3. 前事業年度まで区分掲記しておりました「権利金」は、EDINETへのXBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当事業年度より無形固定資産の「その他」に含めて表示することにいたしました。なお、当事業年度に含まれる「権利金」は、6,598百万円であります。</p> <p>4. 前事業年度まで区分掲記しておりました「長期事業保険掛金」は、EDINETへのXBRL導入に伴い財務諸表の比較可能性を向上するため、当事業年度より投資その他の資産の「その他」に含めて表示することにいたしました。なお、当事業年度に含まれる「長期事業保険掛金」は、525百万円であります。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																				
<p>※1. 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="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">12,965百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">24,983百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,948百万円</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40百万円及び現金22百万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="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,799百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">7,306百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社の借入金</td> <td style="text-align: right;">1,300百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,405百万円</td> </tr> </table>	建物	12,965百万円	土地	24,983百万円	計	37,948百万円	1年内返済予定の長期借入金	1,000百万円	長期借入金	9,799百万円	長期預り敷金保証金	7,306百万円	関係会社の借入金	1,300百万円	計	19,405百万円	<p>※1. 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="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">11,302百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">25,395百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,524百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,222百万円</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35百万円及び現金5百万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="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,049百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り金</td> <td style="text-align: right;">2,080百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,750百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期預り敷金保証金</td> <td style="text-align: right;">4,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社の借入金</td> <td style="text-align: right;">1,300百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,379百万円</td> </tr> </table>	建物	11,302百万円	土地	25,395百万円	販売用不動産	1,524百万円	計	38,222百万円	1年内返済予定の長期借入金	1,049百万円	預り金	2,080百万円	長期借入金	8,750百万円	長期預り敷金保証金	4,200百万円	関係会社の借入金	1,300百万円	計	17,379百万円
建物	12,965百万円																																				
土地	24,983百万円																																				
計	37,948百万円																																				
1年内返済予定の長期借入金	1,000百万円																																				
長期借入金	9,799百万円																																				
長期預り敷金保証金	7,306百万円																																				
関係会社の借入金	1,300百万円																																				
計	19,405百万円																																				
建物	11,302百万円																																				
土地	25,395百万円																																				
販売用不動産	1,524百万円																																				
計	38,222百万円																																				
1年内返済予定の長期借入金	1,049百万円																																				
預り金	2,080百万円																																				
長期借入金	8,750百万円																																				
長期預り敷金保証金	4,200百万円																																				
関係会社の借入金	1,300百万円																																				
計	17,379百万円																																				
<p>※2. 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>※2. 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>再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 <span style="float: right;">△4,887百万円</span></p>																																				

前事業年度 (平成20年3月31日)			当事業年度 (平成21年3月31日)																				
3. 偶発債務 下記の借入金等について保証を行っております。			3. 偶発債務 下記の借入金等について保証を行っております。																				
保証先	金額 (百万円)	内容	保証先	金額 (百万円)	内容																		
勝山高原開発(株)	5,459	借入金等	勝山高原開発(株)	4,891	借入金等																		
ニセコ高原観光(株)	1,290	〃	ニセコ高原観光(株)	1,100	〃																		
千葉市土気東土地区画整理組合	6,314	〃	千葉市土気東土地区画整理組合	4,271	〃																		
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	2,124 (US. \$21,200千)	〃	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	2,003 (US. \$20,400千)	〃																		
玉原東急リゾート(株)	239	〃	玉原東急リゾート(株)	206	〃																		
東急ホームローン利用者	454	〃	東急ホームローン利用者	391	〃																		
従業員住宅借入金利用者	333	〃	従業員住宅借入金利用者	276	〃																		
(株)ウェルネス広島	470	〃	(株)ウェルネス広島	350	〃																		
佐倉ゴルフ開発(株)	1,180	〃	佐倉ゴルフ開発(株)	2,890	〃																		
その他4社	271	〃	(株)東急イーライフデザイン	2,019	〃																		
計	18,136		その他3社	128	〃																		
(注) US. \$=米ドル			計	18,529																			
※4. 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（13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。 <table border="1"> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>114,540百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>40,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>22,872百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>131,668百万円</td> </tr> </table>			当座貸越極度額	114,540百万円	貸出コミットメントの総額	40,000百万円	借入実行残高	22,872百万円	差引額	131,668百万円	(注) US. \$=米ドル <table border="1"> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td>111,820百万円</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>23,982百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>137,838百万円</td> </tr> </table>			当座貸越極度額	111,820百万円	貸出コミットメントの総額	50,000百万円	借入実行残高	23,982百万円	差引額	137,838百万円		
当座貸越極度額	114,540百万円																						
貸出コミットメントの総額	40,000百万円																						
借入実行残高	22,872百万円																						
差引額	131,668百万円																						
当座貸越極度額	111,820百万円																						
貸出コミットメントの総額	50,000百万円																						
借入実行残高	23,982百万円																						
差引額	137,838百万円																						
※5. 関係会社に係る注記 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。 <table border="1"> <tr> <td>販売委託未収入金</td> <td>1,870百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の未収入金</td> <td>5,767百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>14,625百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>3,013百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り敷金保証金</td> <td>5,350百万円</td> </tr> </table>			販売委託未収入金	1,870百万円	その他の未収入金	5,767百万円	短期借入金	14,625百万円	未払金	3,013百万円	長期預り敷金保証金	5,350百万円	※5. 関係会社に係る注記 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。 <table border="1"> <tr> <td>未収入金</td> <td>5,934百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>8,800百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td>3,391百万円</td> </tr> <tr> <td>長期預り敷金保証金</td> <td>4,925百万円</td> </tr> </table>			未収入金	5,934百万円	短期借入金	8,800百万円	未払金	3,391百万円	長期預り敷金保証金	4,925百万円
販売委託未収入金	1,870百万円																						
その他の未収入金	5,767百万円																						
短期借入金	14,625百万円																						
未払金	3,013百万円																						
長期預り敷金保証金	5,350百万円																						
未収入金	5,934百万円																						
短期借入金	8,800百万円																						
未払金	3,391百万円																						
長期預り敷金保証金	4,925百万円																						
※6. 貸付有価証券 関係会社株式25百万円の貸付を行っております。			※6. 貸付有価証券 関係会社株式3百万円の貸付を行っております。																				

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																												
<p>※1. 営業原価 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚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;">2,129百万円</p> <p>※2. 営業原価・販売費及び一般管理費の中には、関係会社との取引にかかるものが29,939百万円含まれております。</p> <p>※3. 販売費に属する費用のおおよその割合は67%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は33%であります。</p> <p>販売費及び一般管理費の費目及び金額は下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">3,406百万円</td></tr> <tr><td>販売宣伝費</td><td style="text-align: right;">7,203百万円</td></tr> <tr><td>販売経費</td><td style="text-align: right;">1,189百万円</td></tr> <tr><td>人件費</td><td style="text-align: right;">2,725百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">141百万円</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">80百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">43百万円</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">643百万円</td></tr> <tr><td>一般宣伝費</td><td style="text-align: right;">342百万円</td></tr> <tr><td>事業税</td><td style="text-align: right;">251百万円</td></tr> <tr><td>事業所税</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">106百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,340百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,481百万円</td></tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は424百万円であり、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>※4. 関係会社との取引にかかるもの 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">317百万円</td></tr> <tr><td>受取配当金</td><td style="text-align: right;">1,961百万円</td></tr> </table> <p>※5. 固定資産売却益 土地及び建物等の売却益であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地売却益</td><td style="text-align: right;">460百万円</td></tr> <tr><td>建物等売却益</td><td style="text-align: right;">△449百万円</td></tr> </table>	販売手数料	3,406百万円	販売宣伝費	7,203百万円	販売経費	1,189百万円	人件費	2,725百万円	賞与引当金繰入額	141百万円	役員賞与引当金繰入額	80百万円	役員退職慰労引当金繰入額	43百万円	賃借料	643百万円	一般宣伝費	342百万円	事業税	251百万円	事業所税	8百万円	減価償却費	106百万円	その他	1,340百万円	計	17,481百万円	受取利息	317百万円	受取配当金	1,961百万円	土地売却益	460百万円	建物等売却益	△449百万円	<p>※1. 営業原価 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚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;">9,691百万円</p> <p>※2. 営業原価・販売費及び一般管理費の中には、関係会社との取引にかかるものが39,160百万円含まれております。</p> <p>※3. 販売費に属する費用のおおよその割合は68%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は32%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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">3,100百万円</td></tr> <tr><td>販売宣伝費</td><td style="text-align: right;">6,991百万円</td></tr> <tr><td>販売経費</td><td style="text-align: right;">1,191百万円</td></tr> <tr><td>人件費</td><td style="text-align: right;">2,324百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">108百万円</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">16百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">115百万円</td></tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は412百万円であり、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>※4. 関係会社との取引にかかるもの 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取利息</td><td style="text-align: right;">329百万円</td></tr> <tr><td>受取配当金</td><td style="text-align: right;">1,400百万円</td></tr> <tr><td>事業譲渡益</td><td style="text-align: right;">395百万円</td></tr> </table> <p>※5. 固定資産売却益 土地及び建物等の売却益であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地売却益</td><td style="text-align: right;">1,579百万円</td></tr> <tr><td>建物等売却益</td><td style="text-align: right;">802百万円</td></tr> </table>	販売手数料	3,100百万円	販売宣伝費	6,991百万円	販売経費	1,191百万円	人件費	2,324百万円	賞与引当金繰入額	108百万円	役員賞与引当金繰入額	16百万円	減価償却費	115百万円	受取利息	329百万円	受取配当金	1,400百万円	事業譲渡益	395百万円	土地売却益	1,579百万円	建物等売却益	802百万円
販売手数料	3,406百万円																																																												
販売宣伝費	7,203百万円																																																												
販売経費	1,189百万円																																																												
人件費	2,725百万円																																																												
賞与引当金繰入額	141百万円																																																												
役員賞与引当金繰入額	80百万円																																																												
役員退職慰労引当金繰入額	43百万円																																																												
賃借料	643百万円																																																												
一般宣伝費	342百万円																																																												
事業税	251百万円																																																												
事業所税	8百万円																																																												
減価償却費	106百万円																																																												
その他	1,340百万円																																																												
計	17,481百万円																																																												
受取利息	317百万円																																																												
受取配当金	1,961百万円																																																												
土地売却益	460百万円																																																												
建物等売却益	△449百万円																																																												
販売手数料	3,100百万円																																																												
販売宣伝費	6,991百万円																																																												
販売経費	1,191百万円																																																												
人件費	2,324百万円																																																												
賞与引当金繰入額	108百万円																																																												
役員賞与引当金繰入額	16百万円																																																												
減価償却費	115百万円																																																												
受取利息	329百万円																																																												
受取配当金	1,400百万円																																																												
事業譲渡益	395百万円																																																												
土地売却益	1,579百万円																																																												
建物等売却益	802百万円																																																												



前事業年度  
(自 平成19年4月1日  
至 平成20年3月31日)

当事業年度  
(自 平成20年4月1日  
至 平成21年3月31日)

※6. 減損損失

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、売却を予定している固定資産グループなど3件について、当事業年度にお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(11,163百万円)として特別損失に計上いたしました。

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、または使用価値は将来キャッシュフローを2.0%で割り引いて算定しております。

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産等	土地 建物及び構築物 等	神奈川県 藤沢市 千葉県 佐倉市 他	11,163

※7. 固定資産売却損

土地及び建物等の売却損であります。

土地売却損 1,925百万円  
建物等売却損 325百万円

※8. 関係会社株式評価損

伊豆観光開発(株)の株式評価損であります。

※6. 減損損失

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を予定した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2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(2,797百万円)として特別損失に計上いたしました。

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、または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。

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
リゾート施設等	土地 建物及び構築物 等	熊本県阿蘇郡 他	2,797

※7. 固定資産売却損

土地及び建物等の売却損であります。

土地売却損 992百万円  
建物等売却損 870百万円

※8. 関係会社株式評価損

(株)東急ホームズの株式評価損であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20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)	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770
合計	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770

(注) 普通株式の自己株式数の増加264,626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55,973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20年4月1日 至 平成21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)	2,005,770	258,096	187,478	2,076,388
合計	2,005,770	258,096	187,478	2,076,388

(注) 普通株式の自己株式数の増加258,096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187,478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19年4月1日 至 平成20年3月31日)				当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側) (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				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 ① リース資産の内容 有形固定資産 主として、シニア住宅事業に係る設備であります。 ② リース資産の減価償却の方法 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。  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。 (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			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
工具、器具及び備品	213	84	129	建物 ※	1,967	328	1,639
その他	49	20	29	工具、器具及び備品	165	82	83
合計	263	105	158	その他	30	10	19
				合計	2,164	421	1,743
(2) 未経過リース料期末残高相当額				※「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号)において、不動産に係る賃貸借契約の取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲、ファイナンス・リース取引の判定の見直しを行いました。			
1年内				202百万円			
1年超				2,722百万円			
合計				2,924百万円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
支払リース料				202百万円			
減価償却費相当額				2,722百万円			
支払利息相当額				合計			
59百万円				2,924百万円			
55百万円				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
5百万円				支払リース料			
				220百万円			
				減価償却費相当額			
				142百万円			
				支払利息相当額			
				115百万円			

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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> <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、利息方法によっております。</li> </ul> <p>2. オペレーティング・リース取引 (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="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">8,819百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">37,110百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,929百万円</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	8,819百万円	1年超	37,110百万円	合計	45,929百万円	<p>(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法</p> <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> <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="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">7,541百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">51,613百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">59,154百万円</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="width: 50%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">7,133百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">32,059百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,193百万円</td> </tr> </table> <p>「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号)において、不動産に係る賃貸借契約の取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲の見直しを行いました。</p>	未経過リース料		1年内	7,541百万円	1年超	51,613百万円	合計	59,154百万円	未経過リース料		1年内	7,133百万円	1年超	32,059百万円	合計	39,193百万円
未経過リース料																									
1年内	8,819百万円																								
1年超	37,110百万円																								
合計	45,929百万円																								
未経過リース料																									
1年内	7,541百万円																								
1年超	51,613百万円																								
合計	59,154百万円																								
未経過リース料																									
1年内	7,133百万円																								
1年超	32,059百万円																								
合計	39,193百万円																								

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社で時価のあるもの

種類	前事業年度 (平成20年 3月31日)			当事業年度 (平成21年 3月31日)		
	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	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	4,006	35,716	31,709	4,006	21,228	17,221
合計	4,006	35,716	31,709	4,006	21,228	17,221

(注) 関連会社株式については、時価のあるものがないため記載しておりません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21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 (単位：百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>棚卸資産評価損否認</td><td style="text-align: right;">383</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損否認</td><td style="text-align: right;">3,602</td></tr> <tr><td>権利金償却否認</td><td style="text-align: right;">871</td></tr> <tr><td>退職給付引当金否認</td><td style="text-align: right;">2,288</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">519</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">974</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失否認</td><td style="text-align: right;">4,193</td></tr> <tr><td>合併時資産再評価</td><td style="text-align: right;">1,631</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当否認</td><td style="text-align: right;">106</td></tr> <tr><td>連結子法人投資簿価修正</td><td style="text-align: right;">503</td></tr> <tr><td>特定目的会社配当損益否認</td><td style="text-align: right;">268</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">603</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,947</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△4,815</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">11,131</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">△3,996</td></tr> <tr><td>投資有価証券認容</td><td style="text-align: right;">△137</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△695</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;">△10</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△5,337</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">5,794</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、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	棚卸資産評価損否認	383	関係会社株式評価損否認	3,602	権利金償却否認	871	退職給付引当金否認	2,288	未払事業税	519	賞与引当金損金算入限度超過額	974	固定資産減損損失否認	4,193	合併時資産再評価	1,631	役員退職慰労引当否認	106	連結子法人投資簿価修正	503	特定目的会社配当損益否認	268	その他	603	繰延税金資産小計	15,947	評価性引当額	△4,815	繰延税金資産合計	11,131	繰延税金負債		固定資産圧縮積立金	△3,996	投資有価証券認容	△137	その他有価証券評価差額金	△695	土地権利変換認定損	△496	その他	△10	繰延税金負債合計	△5,337	繰延税金資産の純額	5,794	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>棚卸資産評価損否認</td><td style="text-align: right;">365</td></tr> <tr><td>関係会社株式評価損否認</td><td style="text-align: right;">3,816</td></tr> <tr><td>権利金償却否認</td><td style="text-align: right;">944</td></tr> <tr><td>退職給付引当金否認</td><td style="text-align: right;">2,018</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">198</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">369</td></tr> <tr><td>債務保証損失引当金否認</td><td style="text-align: right;">672</td></tr> <tr><td>固定資産減損損失否認</td><td style="text-align: right;">2,579</td></tr> <tr><td>合併時資産再評価</td><td style="text-align: right;">1,631</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当否認</td><td style="text-align: right;">88</td></tr> <tr><td>連結子法人投資簿価修正</td><td style="text-align: right;">462</td></tr> <tr><td>特定目的会社配当損益否認</td><td style="text-align: right;">258</td></tr> <tr><td>匿名組合出資評価損否認</td><td style="text-align: right;">520</td></tr> <tr><td>減価償却超過額否認</td><td style="text-align: right;">407</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">639</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,973</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△6,011</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">8,961</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">△3,992</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;">△51</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△4,541</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">4,420</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、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(%)</td></tr> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.7</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></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;">7.0</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.6</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△3.0</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr><td>過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">0.8</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.1</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">47.3</td></tr> </table>	棚卸資産評価損否認	365	関係会社株式評価損否認	3,816	権利金償却否認	944	退職給付引当金否認	2,018	未払事業税	198	賞与引当金損金算入限度超過額	369	債務保証損失引当金否認	672	固定資産減損損失否認	2,579	合併時資産再評価	1,631	役員退職慰労引当否認	88	連結子法人投資簿価修正	462	特定目的会社配当損益否認	258	匿名組合出資評価損否認	520	減価償却超過額否認	407	その他	639	繰延税金資産小計	14,973	評価性引当額	△6,011	繰延税金資産合計	8,961	繰延税金負債		固定資産圧縮積立金	△3,992	土地権利変換認定損	△496	その他	△51	繰延税金負債合計	△4,541	繰延税金資産の純額	4,420		(%)	法定実効税率	40.7	(調整)		繰延税金資産に係る評価性引当額	7.0	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.0	住民税均等割	0.1	過年度法人税等	0.8	その他	1.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.3
棚卸資産評価損否認	383																																																																																																																		
関係会社株式評価損否認	3,602																																																																																																																		
権利金償却否認	871																																																																																																																		
退職給付引当金否認	2,288																																																																																																																		
未払事業税	519																																																																																																																		
賞与引当金損金算入限度超過額	974																																																																																																																		
固定資産減損損失否認	4,193																																																																																																																		
合併時資産再評価	1,631																																																																																																																		
役員退職慰労引当否認	106																																																																																																																		
連結子法人投資簿価修正	503																																																																																																																		
特定目的会社配当損益否認	268																																																																																																																		
その他	603																																																																																																																		
繰延税金資産小計	15,947																																																																																																																		
評価性引当額	△4,815																																																																																																																		
繰延税金資産合計	11,131																																																																																																																		
繰延税金負債																																																																																																																			
固定資産圧縮積立金	△3,996																																																																																																																		
投資有価証券認容	△137																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	△695																																																																																																																		
土地権利変換認定損	△496																																																																																																																		
その他	△10																																																																																																																		
繰延税金負債合計	△5,337																																																																																																																		
繰延税金資産の純額	5,794																																																																																																																		
棚卸資産評価損否認	365																																																																																																																		
関係会社株式評価損否認	3,816																																																																																																																		
権利金償却否認	944																																																																																																																		
退職給付引当金否認	2,018																																																																																																																		
未払事業税	198																																																																																																																		
賞与引当金損金算入限度超過額	369																																																																																																																		
債務保証損失引当金否認	672																																																																																																																		
固定資産減損損失否認	2,579																																																																																																																		
合併時資産再評価	1,631																																																																																																																		
役員退職慰労引当否認	88																																																																																																																		
連結子法人投資簿価修正	462																																																																																																																		
特定目的会社配当損益否認	258																																																																																																																		
匿名組合出資評価損否認	520																																																																																																																		
減価償却超過額否認	407																																																																																																																		
その他	639																																																																																																																		
繰延税金資産小計	14,973																																																																																																																		
評価性引当額	△6,011																																																																																																																		
繰延税金資産合計	8,961																																																																																																																		
繰延税金負債																																																																																																																			
固定資産圧縮積立金	△3,992																																																																																																																		
土地権利変換認定損	△496																																																																																																																		
その他	△51																																																																																																																		
繰延税金負債合計	△4,541																																																																																																																		
繰延税金資産の純額	4,420																																																																																																																		
	(%)																																																																																																																		
法定実効税率	40.7																																																																																																																		
(調整)																																																																																																																			
繰延税金資産に係る評価性引当額	7.0																																																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6																																																																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.0																																																																																																																		
住民税均等割	0.1																																																																																																																		
過年度法人税等	0.8																																																																																																																		
その他	1.1																																																																																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.3																																																																																																																		

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり純資産額 319円14銭 1株当たり当期純利益 44円44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。	1株当たり純資産額 324円10銭 1株当たり当期純利益 16円99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。

(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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益 (百万円)	23,619	9,027
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)	23,619	9,027
期中平均株式数 (千株)	531,428	531,287

## ④【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	876
		Sun Wah IFC Ltd.	1,831,501	850
		(株)東急レクリエーション	1,309,000	659
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	2,183,107	654
		平和不動産(株)	1,053,500	224
		住友信託銀行(株)	505,900	188
		東急建設(株)	812,272	186
		(株)千葉銀行	321,300	155
		シロキ工業(株)	552,000	113
		相互住宅(株)	35,000	86
		その他 (33銘柄)	1,579,072	592
		小計	12,024,192	4,590
		計	12,024,192	4,590

## 【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	25	25
		第115回割引国庫債券	10	10
		小計	35	35
		計	35	35

## 【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	2,054
		(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)	11,733	1,341
		小計	35,653	3,995
匿名組合出資金		コンフォリア・レジデンシャル・ファンド(有)	—	989
		その他 (9銘柄)	—	1,761
		小計	—	2,751
		計	35,653	6,746

【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	129,484	4,369	6,654 (423)	127,199	59,178	3,930	68,020
構築物	20,490	326	572 (147)	20,244	13,725	564	6,518
機械及び装置	4,108	316	202 (28)	4,222	3,313	254	908
車輛運搬具	296	23	10 (0)	309	274	24	34
工具、器具及び備品	5,218	390	203 (29)	5,404	4,221	502	1,183
土地	164,090	4,736	7,123 (2,167)	161,703	0	0	161,703
リース資産	—	1,088	0	1,088	6	6	1,081
建設仮勘定	8,065	4,928	2,171	10,822	—	—	10,822
有形固定資産計	331,753	16,178	16,938 (2,796)	330,993	80,720	5,283	250,273
無形固定資産							
借地権	5,345	50	540	4,855	—	—	4,855
ソフトウェア	4,170	121	1,178 (0)	3,114	2,772	130	341
その他	12,793	36	6	12,823	5,625	266	7,198
無形固定資産計	22,309	207	1,724 (1)	20,793	8,397	396	12,395
長期前払費用	2,695	179	0	2,875	2,138	171	736

(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	エビスキュープラザ	1,134百万円
		V I A L A箱根翡翠	985百万円
	土地	熱海事業予定地	1,623百万円
(減少)	建物	青山東急ビル	1,930百万円
		染井野ショッピングセンター	1,710百万円
	土地	青山東急ビル	3,355百万円
		阿蘇東急ゴルフコース (減損)	2,167百万円
		染井野ショッピングセンター	1,540百万円

2. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。



【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	98	88	4	(注) 1 94	88
賞与引当金	424	412	424	—	412
役員賞与引当金	80	16	80	—	16
役員退職慰労引当金	260	—	66	(注) 2 194	—
債務保証損失引当金	—	1,653	—	—	1,653
その他の引当金	—	116	—	—	116

(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。

(注) 2. 役員退職慰労引当金の当期減少額(その他)は、第76回定時株主総会(平成20年6月26日開催)において第6号議案「退任取締役及び退任監査役に対する慰労金贈呈並びに役員退任慰労金制度廃止に伴う慰労金打ち切り支給について」が承認されたことに伴い、固定負債の「その他」に振り替えております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

ア. 現金及び預金

科目	金額 (百万円)
現金	38
預金	
当座預金	730
普通預金	6,392
通知預金	—
定期預金	70
計	7,194
合計	7,232

イ. 売掛金

区分	金額 (百万円)	相手先
分譲事業	62	東京ガス(株) 22百万円外
賃貸事業	587	東急リアル・エステート投資法人 63百万円 (株)ティーエルディービー 44百万円 合同会社スピードハウス 35百万円外
施設運営事業	1,166	玉原東急リゾート(株) 25百万円 ハイランドリゾート(株) 20百万円 (株)東急リゾートサービス 16百万円外
その他の事業	18	_____
計	1,834	

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)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{(A+D)}{B} \div 2 \times 365$
2,111	238,620	238,897	1,834	99.24	3.02

(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	2,884	57,602
北海道	86	3,101
東北	11	5,312
関東	2,501	33,644
中部	225	5,460
近畿	59	10,079
中国・四国	—	2
九州	1	2
販売用建物	—	31,184
計	—	88,787

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	159	73,518
北海道	11	2,321
関東	60	56,212
中部	5	772
近畿	53	13,955
九州	28	257
仕掛販売用建物	—	11,027
計	—	84,546

オ. 貯蔵品

貯蔵品27百万円はレジャー・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. 関係会社匿名組合出資金

区分	金額 (百万円)
合同会社タイムズスクエア	37,266
合同会社スピードハウス	35,165
合同会社クィーン	9,147
有限会社マーレ	8,782
有限会社ピクシス	6,933
その他	102,917
計	200,213

キ. 敷金及び保証金

区分	金額（百万円）
賃貸事業保証金・敷金（注）	23,829
その他	7,093
計	30,922

（注）主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金であります。

② 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	18,625	清水建設(株) 6,121百万円
		大豊建設(株) 3,666百万円
		(株)宮川建設 1,129百万円
		東急建設(株) 1,033百万円
		(株)竹中工務店 1,002百万円外
計	18,625	

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）	4,876
住友信託銀行(株)（運転資金）	4,559
三菱UFJ信託銀行(株)（運転資金）	4,450
(株)三菱東京UFJ銀行（運転資金）	3,040
八十二銀行(株)（運転資金）	2,500
その他（9行）（運転資金）	17,916
計	37,341

ウ. コマーシャル・ペーパー

返済期日	金額（百万円）
平成21年4月	15,000
平成21年5月	13,000
平成21年6月	12,000
平成21年7月	8,000
計	48,000

エ. 1年以内に返済予定の長期借入金

借入先	金額（百万円）
㈱三菱東京UFJ銀行（運転資金）	17,495
中央三井信託銀行㈱（運転資金）	7,648
住友信託銀行㈱（運転資金）	6,985
三菱UFJ信託銀行㈱（運転資金）	5,156
㈱みずほコーポレート銀行（運転資金）	3,361
その他（21行）（運転資金及び設備資金）	10,875
計	51,520

オ. 社債

摘要	金額（百万円）
第11回無担保社債ほか	40,000
計	40,000

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

カ. 長期借入金

借入先	金額（百万円）
㈱日本政策投資銀行（設備資金）	28,750
中央三井信託銀行㈱（運転資金）	28,091
㈱みずほコーポレート銀行（運転資金）	23,542
三菱UFJ信託銀行㈱（運転資金）	22,444
㈱あおぞら銀行（運転資金）	15,974
その他（23行）（運転資金及び設備資金）	133,666
計	252,467

キ. 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	59,886
施設会員保証金 （東急ハーヴェストクラブ・タングラム等）	28,188
ゴルフ会員保証金	23,892
その他（注）2	8,021
計	119,988

（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	(特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	—
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額
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

## 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

事業年度（第76期）（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日） 平成20年6月26日関東財務局長に提出

#### (2) 四半期報告書及び確認書

（第77期第1四半期）（自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日） 平成20年8月14日関東財務局長に提出

（第77期第2四半期）（自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日） 平成20年11月13日関東財務局長に提出

（第77期第3四半期）（自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日） 平成21年2月12日関東財務局長に提出

#### (3) 臨時報告書

平成20年4月9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（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書  
であります。

平成20年4月15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（財政状態及び経営成績に著しい影響を  
与える事象）の規定に基づく臨時報告書であります。

#### (4) 訂正発行登録書

平成20年4月9日  
平成20年4月15日  
平成20年6月26日  
平成20年8月14日  
平成20年11月13日  
平成21年2月12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

平成20年 6 月20日

東急不動産株式会社

取締役会 御中

### 新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 富山 兼忠 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定社員  
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19年4月1日から平成20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20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 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及び内部統制監査報告書

平成21年6月19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20年4月1日から平成21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21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21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21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20年6月20日

東急不動産株式会社

取締役会 御中

### 新日本監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 富山 兼忠 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定社員  
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19年4月1日から平成20年3月31日までの第76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であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産株式会社の平成20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21年6月19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20年4月1日から平成21年3月31日までの第77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であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産株式会社の平成21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XBRLデータ自体は含まれていません。

## 【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年6月25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】	取締役社長 金指 潔
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【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)

## 1【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長金指潔は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、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ります。

## 2【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成21年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。なお、上場子会社である株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社並びに当該上場子会社の子会社については、当該上場子会社の財務報告に係る内部統制報告書を利用いたしました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断した連結子会社及び持分法適用会社については、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の売上高の金額が高い拠点から合算していき、連結売上高の概ね2/3に達している5事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売掛金、棚卸資産、固定資産及び匿名組合出資金等に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセス等を財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

## 3【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

## 4【付記事項】

付記すべき事項はありません。

## 5【特記事項】

特記すべき事項はありません。