

【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24年6月27日
【事業年度】	第80期（自平成23年4月1日至平成24年3月31日）
【会社名】	東急不動産株式会社
【英訳名】	TOKYU LAND CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 金指 潔
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
【縦覧に供する場所】	東急不動産株式会社関西支店 （大阪府大阪市中央区南船場四丁目4番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第76期 平成20年3月	第77期 平成21年3月	第78期 平成22年3月	第79期 平成23年3月	第80期 平成24年3月
営業収益 (百万円)	633,406	574,361	552,067	571,443	556,841
経常利益 (百万円)	75,427	27,674	28,174	54,916	34,866
当期純利益 (百万円)	28,696	10,192	11,058	11,597	34,200
包括利益 (百万円)	-	-	-	12,951	39,794
純資産額 (百万円)	218,178	222,480	230,986	239,828	275,347
総資産額 (百万円)	1,013,916	1,035,731	1,055,364	1,161,419	1,744,774
1株当たり純資産額 (円)	362.88	368.39	382.43	392.87	453.46
1株当たり当期純利益 (円)	54.00	19.18	20.82	21.84	64.40
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.0	18.9	19.2	18.0	13.8
自己資本利益率 (%)	15.7	5.2	5.5	5.6	15.2
株価収益率 (倍)	11.6	14.1	17.1	16.6	6.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	24,910	13,354	72,476	66,178	44,885
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	79,949	82,971	26,697	146,178	28,780
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	36,930	68,029	30,859	78,990	16,421
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	33,454	30,337	46,609	43,963	64,220
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	15,621 (5,401)	15,881 (5,421)	15,749 (5,735)	15,923 (5,719)	16,305 (5,780)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第76期 平成20年3月	第77期 平成21年3月	第78期 平成22年3月	第79期 平成23年3月	第80期 平成24年3月
営業収益 (百万円)	265,702	232,143	219,693	243,916	187,159
経常利益 (百万円)	57,547	22,503	18,198	38,851	12,050
当期純利益 (百万円)	23,619	9,027	8,634	4,098	4,220
資本金 (百万円)	57,551	57,551	57,551	57,551	57,551
発行済株式総数 (株)	533,345,304	533,345,304	533,345,304	533,345,304	533,345,304
純資産額 (百万円)	169,572	172,183	176,989	175,192	177,363
総資産額 (百万円)	777,116	814,453	830,218	879,828	889,668
1株当たり純資産額 (円)	319.14	324.10	333.21	329.89	333.99
1株当たり配当額 (円)	8.00	8.00	7.00	7.00	7.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(3.50)	(4.00)	(3.50)	(3.50)	(3.50)
1株当たり当期純利益 (円)	44.44	16.99	16.25	7.72	7.95
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.8	21.1	21.3	19.9	19.9
自己資本利益率 (%)	14.6	5.3	5.0	2.3	2.4
株価収益率 (倍)	14.1	15.9	22.0	46.9	51.0
配当性向 (%)	18.0	47.1	43.1	90.7	88.1
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	581	587	566 (155)	563 (158)	542 (171)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が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	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、広告業を譲り受ける
昭和29年4月	日本興業(株)を合併し、保険代理業と倉庫業を継承
昭和29年8月	東京建設工業(株)を合併し、建設業を継承
昭和30年4月	不動産賃貸業に進出
昭和31年4月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
昭和31年7月	倉庫業を廃止し、沼津倉庫を横浜協同埠頭(株)に譲渡
昭和31年12月	砂利業を廃止し、資産、営業権を東急砂利(株)(現 東急ジオックス(株))に譲渡
昭和34年12月	建設業の資産、営業権を東急建設(株)に譲渡
昭和36年6月	広告業を廃止し、資産、営業権を(株)東急エージェンシーに譲渡
昭和36年10月	東京証券取引所市場第一部に指定
昭和38年7月	設計監理業に進出
昭和38年8月	株式の額面500円を50円に変更するため、長岡観光(株)とともに東急不動産(株)(旧 日本相互タクシー(株) 設立昭和14年9月5日)に吸収合併される
昭和44年12月	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10年2月	長期滞在型の宿泊施設「東急ステイ」事業を展開
平成10年11月	(株)東急コミュニティー 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成11年12月	東急リバブル(株) 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成12年3月	(株)東急コミュニティー 東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年3月	東急リバブル(株) 東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年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)設立
平成16年3月	不動産私募ファンドの組成、運用開始
平成17年6月	信託受益権販売業の登録
平成18年4月	会員制フィットネス事業を(株)東急スポーツオアシスに承継
平成19年2月	不動産ファンド運用を行う東急不動産キャピタル・マネジメント(株)を設立
平成19年9月	中国において不動産に関わるコンサルティングを行う東急不動産諮詢(上海)有限公司を設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業の登録
平成20年4月	東急ホーム(株)が(株)東急アメニックスを吸収合併し、(株)東急ホームズに商号変更
平成21年1月	商業施設運営を行う東急不動産SCマネジメント(株)を設立
平成22年11月	商業施設・オフィス等に係る不動産投資信託の資産運用を行うTLCタウンシップ(株)(現東急不動産アクティビア投信(株))設立
平成23年8月	インドネシア・ジャカルタにてコンドミニアム事業に参入
平成23年9月	賃貸住宅に係る不動産投資信託の資産運用を行うTLCリアルティマネジメント(株)(現東急不動産コンフォリア投信(株))設立

3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社106社（うち連結子会社93社）、関連会社27社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業を主な事業内容としており、各事業の位置づけは次の通りです。
なお、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

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パブル㈱が、別荘については、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っております。

請負工事業

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

小売業

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

賃貸業

当社及び子会社である㈱東急コミュニティー、東急リパブル㈱、東急リロケーション㈱等がオフィスビル、商業施設、賃貸住宅等の開発、賃貸、転貸及び運営業務を行っております。一部の商業ビルについては、子会社である東急不動産SCマネジメント㈱に運営を委託しております。

また、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が不動産私募ファンドの組成・運用業務を、東急不動産コンフォリア投信㈱及び東急不動産アクティブア投信㈱が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

なお、オフィスビル、商業施設の開発、賃貸等を目的とする匿名組合等の特別目的会社を連結子会社としております。そのうち、匿名組合出資金が当社の資本金の額の100分の10以上に相当するものを特定子会社としておりましたが、匿名組合については特定子会社に該当しないものとしたしました。

管理受託業

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

運営業

当社及び子会社がりゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、子会社である㈱東急リゾートサービスに運営を委託しております。同様に、当社がシニア住宅の経営を行い、子会社である㈱東急イーライフデザインに運営を委託しております。

また、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを、パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

仲介業

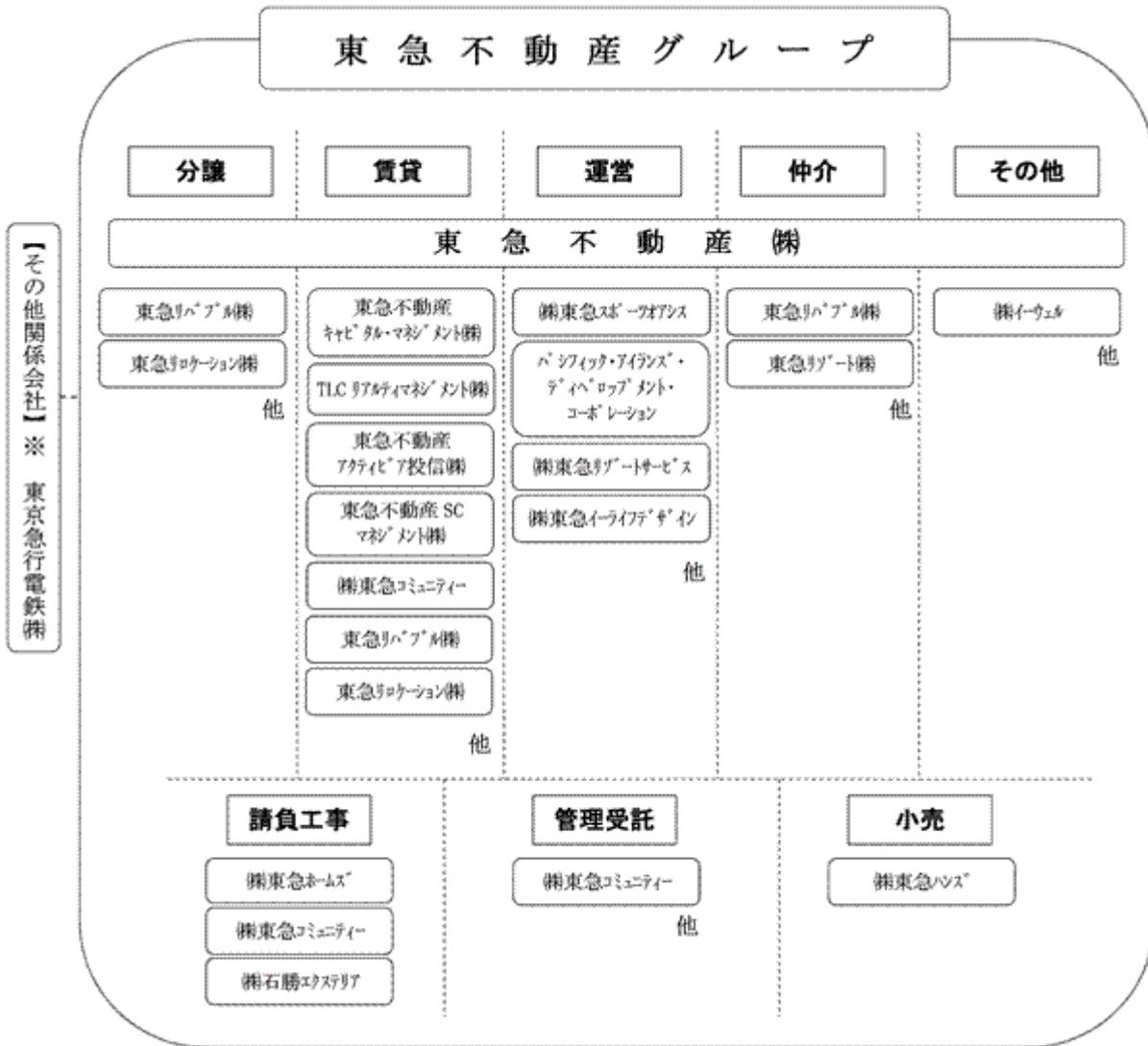
子会社である東急リパブル㈱、東急リゾート㈱及び当社が不動産の販売代理、仲介業務を行っております。

その他業

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

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

主な事業の系統図は次の通りであります。



東京急行電鉄株は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

4【関係会社の状況】

平成24年3月31日現在

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合 (%) 4	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(連結子会社) 4, 5 ㈱東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	分譲 請負工事 賃貸 管理受託 仲介 その他	55.57 (4.86)	6	1	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。
4 東急リバブル㈱	東京都 渋谷区	1,396	分譲 賃貸 仲介 その他	52.93 (2.50)	5	1	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。
5 ㈱東急ハンズ	東京都 渋谷区	400	小売	75.00 (4.86)	4	3	-	店舗として当社のビル 等を賃借しております。
㈱東急ホームズ	東京都 渋谷区	400	請負工事	100.00	3	5	当社の販売物件の建築 請負を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
東急リロケーション㈱	東京都 渋谷区	100	分譲 賃貸	100.00	3	4	-	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 品川区	100	運営	100.00	2	4	フィットネスクラブ等 の運営を行っております。	店舗として当社のビル 等を賃借しております。
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	請負工事	100.00 (0.12)	1	2	当社販売、運営物件の 造園工事を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	その他	68.00	1	5	当社の福利厚生サービ スを代行しております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
T H販売㈱	東京都 渋谷区	400	請負工事	100.00	-	1	-	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
P . T . ハトモハジダ ンカワン	インドネ シア共和 国	百万ルピア 202,039	分譲	98.95	2	4	-	-
東急不動産キャピタル ・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	300	賃貸	100.00	1	4	-	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
東急不動産S C マネジ メント㈱	東京都 渋谷区	100	賃貸	100.00 (40.00)	-	4	-	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
東急不動産アクティビ ア投信㈱ (旧名称：T L C タウ ンシップ㈱)	東京都 渋谷区	300	賃貸	100.00	1	5	-	事務所として当社のビル 等を賃借しております。

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合 (%) 4	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
東急不動産コンフォリア投信(株) (旧名称: T L Cリアルティマネジメント(株))	東京都 渋谷区	200	賃貸	100.00	1	3	-	事務所として当社のビル等を貸借しております。
(株)日本住情報交流センター	神奈川県 横浜市 都筑区	98	賃貸	52.20	-	4	-	-
(株)東急リゾートサービス	東京都 渋谷区	100	運営	100.00	1	6	当社のホテル、スキー場等の運営を行っております。	-
T L Cゴルフリゾート(株)	東京都 渋谷区	220	運営	100.00 (0.78)	-	1	-	-
伊豆観光開発(株)	静岡県 伊東市	90	運営	99.97 (0.21)	-	4	-	-
勝山高原開発(株)	福井県 勝山市	290	運営	83.19	1	5	-	-
ニセコ高原観光(株)	北海道 虻田郡	100	運営	100.00	-	3	-	-
玉原東急リゾート(株)	群馬県 沼田市	100	運営	90.00	-	4	-	-
(株)ハンターマウンテン塩原	栃木県 那須塩原市	50	運営	100.00 (1.06)	-	1	-	-
(株)大多喜城ゴルフ倶楽部	東京都 渋谷区	100	運営	100.00	-	1	-	-
房総興発(株)	東京都 渋谷区	100	運営	100.00 (1.00)	-	1	-	-
(株)猿島カントリー	東京都 渋谷区	50	運営	100.00	-	1	-	-
(株)タングラム斑尾	東京都 渋谷区	60	運営	100.00 (5.00)	-	1	-	-
(株)吉川カントリー倶楽部	兵庫県 三木市	80	運営	100.00	-	1	-	-
(株)芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	運営	100.00 (5.02)	-	1	-	-
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	100	運営	51.00	-	3	-	-
関西カントリー(株)	京都府 亀岡市	50	運営	100.00 (5.00)	-	1	-	-
(株)三木よかわカントリー	兵庫県 三木市	50	運営	100.00 (5.00)	-	1	-	-
堂ヶ島マリン(株)	東京都 渋谷区	28	運営	100.00	-	1	-	当社の設備を貸借しております。
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	パラオ 共和国	百万米ドル 23	運営	99.99 (6.50)	1	2	-	-
(株)ウェルネス広島	広島県 広島市 中区	50	運営	80.00	1	4	-	-

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合 (%) 4	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(株)東急イーライフデザイン	東京都 渋谷区	400	運営	97.27	-	5	当社のシニア住宅、介護施設の運営を行っております。	事務所として当社のビル等を賃借しております。
TLCリゾートマネジメント(株)	東京都 渋谷区	10	運営	100.00	-	2	-	-
東急リゾート(株)	東京都 中央区	480	仲介	100.00	1	3	当社の販売物件の販売代理を行っております。	事務所として当社のビル等を賃借しております。
東急不動産ローン保証(株)	東京都 渋谷区	100	その他	100.00	-	5	-	事務所として当社のビル等を賃借しております。
その他55社								
(持分法適用関連会社) コンフォリア・レジデ ンシャル投資法人	東京都 渋谷区	24,040	不動産の賃貸 等	30.41	-	-	-	-
東急保険コンサルティング(株)	東京都 渋谷区	405	保険代理業務 等	40.00	-	2	-	事務所として当社のビル等を賃借しております。
太平洋ホールディング ス合同会社	東京都 港区	5	ゴルフ場の経 営等	0.00 [39.00]	-	-	-	-
(株)メディヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコ ンサルティン グ業務等	20.00	-	1	-	-
青島魯潤置業有限公司	中華人民 共和国	百万人民元 90	土地建物の販 売等	36.67	-	-	-	-
(その他の関係会社) 4 東京急行電鉄(株)	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業他	16.88 (0.14)	2	-	住宅の共同分譲を行 っております。	施設の賃貸借を行っ ております。

- (注) 1. 連結子会社における「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の [] 内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数であります。
3. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の () 内は間接所有割合で内数であります。
4. 有価証券報告書提出会社であります。
5. (株)東急コミュニティーは、売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えておりますが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。
- (株)東急ハンズは売上高(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24年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲業	223 (68)
請負工事業	1,158 (12)
小売業	2,862 (528)
賃貸業	1,329 (113)
管理受託業	5,239 (3,129)
運營業	2,557 (1,634)
仲介業	2,240 (56)
その他業	324 (206)
全社(共通)	373 (36)
合計	16,305 (5,780)

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

(2) 提出会社の状況

平成24年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
542 (171)	42.0	17.1	9,500,594

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲業	180 (68)
請負工事業	- (-)
小売業	- (-)
賃貸業	150 (38)
管理受託業	- (-)
運營業	32 (14)
仲介業	3 (7)
その他業	25 (8)
全社(共通)	152 (36)
合計	542 (171)

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

(3) 労働組合の状況

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

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当期の業績は、売上高5,568億円（対前期 2.6%）、営業利益501億円（同 19.9%）、経常利益349億円（同 36.5%）と、前期においてSPCを通じたビル売却による配当があったことや分譲マンションの売上減等により減収減益となりました。

一方、特別利益において匿名組合等の連結による負ののれん発生益等490億円を計上し、特別損失においては匿名組合等の連結による減損損失、商業施設・オフィスビル譲渡の決定による減損損失等417億円を計上いたしました。

加えて、改正法人税法等による法人税率変更により税金費用が減少したことから、当期純利益は342億円（同 +194.9%）と大幅な増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	5,714	5,568	146
営業利益	625	501	124
経常利益	549	349	201
当期純利益	116	342	226

有利子負債	5,598	10,640	5,042
-------	-------	--------	-------

<セグメント別業績>

売上高

（億円）

	前期	当期	比較
合計	5,714	5,568	146
分譲	1,427	1,163	264
請負工事	616	667	51
小売	756	853	97
賃貸	1,401	1,253	148
管理受託	729	747	18
運営	579	596	17
仲介	379	377	2
その他	75	77	2
全社・消去	247	165	82

営業利益

（億円）

	前期	当期	比較
合計	625	501	124
分譲	16	67	84
請負工事	0	9	9
小売	8	18	10
賃貸	597	353	243
管理受託	51	49	2
運営	9	30	21
仲介	30	29	1
その他	2	2	0
全社・消去	56	57	1

分譲

売上高は1,163億円（対前期 18.5%）、営業利益は67億円と大幅増益となりました。

当期は、「ブランド南雪谷」（東京都大田区）、「ブランド青葉台二丁目」（神奈川県横浜市）、「ブランドシティ都島友洲町」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。前期において大型のタワーマンションである「二子玉川ライズタワー&レジデンス」（東京都世田谷区）等の売上が計上されていたため、マンションの計上戸数減等から減収となる一方、利益率の改善やたな卸資産評価損の減少等により増益となっております。

販売については引き続き順調に推移し、完成在庫も低水準を維持しております。賃貸住宅の一棟売りを除くマンションの次期売上予想に対する契約済み割合は、43%（同+10%）となっております（単体）。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,427	1,163	264
営業利益	16	67	84

売上高内訳

（消去前・億円）

	前期		当期		比較
マンション	2,881戸	1,094	2,741戸	988	106
建売住宅	286戸	98	220戸	50	48
別荘	176戸	47	65戸	19	29
その他分譲	-	188	-	107	81

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	23年3月期末	24年3月期末
マンション	2,491戸	2,576戸	2,728戸	2,683戸	220戸	291戸
建売住宅	186戸	226戸	112戸	116戸	19戸	39戸
別荘	228戸	194戸	81戸	108戸	-	-

請負工事

売上高667億円（対前期+8.3%）、9億円の営業利益となりました。

注文住宅やマンション共用部工事等の完工高増加や費用削減により、増収増益となりました。

受注についても、注文住宅、リフォームにおける建替代替商品、マンション共用部工事等、いずれも順調に伸長しております。

なお、(株)東急コミュニティーにおける地方支店工事執行体制の変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	616	667	51
営業利益	0	9	9

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	166	181	16
リフォーム	164	171	7
造園その他	286	315	28

受注実績（受注高）

（消去前・億円）

	前期	当期	比較
受注高計	596	667	71
注文住宅	184	190	6
リフォーム	171	185	14
造園その他	242	293	52

小売

売上高は853億円（対前期+12.8%）、営業利益は18億円（同+118.1%）となりました。

㈱東急ハンズにおいては、新店開業により増収増益となっております。当期は、防災用品等を中心に販売が好調に推移いたしました。秋以降、軟調に転じ、既存店18店舗の売上は減収（同-1.7%）となりました。

新規店舗としては、平成24年4月に「ハンズビー東急プラザ表参道原宿店」、海外初進出となる「東急ハンズ上海店」を開業したほか、平成24年9月には「東急ハンズ東京店」（東京都千代田区）の開業を予定するなど、着実な事業拡大に努めております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	756	853	97
営業利益	8	18	10

売上高内訳（ ）内は期末店舗数

（億円）

	前期	当期	比較
首都圏	558 (13)	559 (13)	1
関西圏	111 (3)	159 (5)	48
地方	57 (3)	100 (3)	43
小型店	30 (12)	36 (15)	6

賃貸

売上高は1,253億円（対前期-10.5%）、営業利益は353億円（同-40.8%）となりました。

当期首において、匿名組合等29社を連結子会社といたしました。従来、匿名組合等からの配当を売上高に計上しておりましたが、連結により賃貸収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上したことによる増収増益がある一方で、前期においてS P Cを通じたビル売却益340億円が計上されていたこと等により、セグメントとしては減収減益となっております。

空室率（オフィスビル・商業施設）は、「あべのマーケットパークキューズモール」（大阪府大阪市）の満室開業等に加え、既存オフィスビルの稼働も改善、2.0%と引き続き低水準を維持しております（単体）。

また、新たに「C O C O E あまがさき緑遊新都心」（兵庫県尼崎市）、「渋谷野村ビル」（東京都渋谷区）を取得いたしました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,401	1,253	148
営業利益	597	353	243

売上高内訳 1

（億円）

	前期	当期	比較
保有 2	-	652	-
借上等 3	-	121	-
子会社等 4	-	480	-

- 1 匿名組合等の連結により、売上高内訳の記載方法を変更いたしました。
- 2 保有は単体及び連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設等
- 3 借上等は単体における借上及び非連結の匿名組合等事業
- 4 子会社等は連結した匿名組合等を除くその他の子会社等

オフィスビル・商業施設 賃貸床面積・空室率

	22年3月期末	23年3月期末	24年3月期末
賃貸床面積(m ²)	772,364	832,573	1,072,228
空室率(連結)	3.9%	4.1%	2.3%
空室率(単体)	3.0%	3.7%	2.0%

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
あべのマーケットパーク キューズモール	商業	23年4月	123千m ²
ルオーゴ汐留	オフィス	23年8月	9千m ²
A - P L A C E 池袋	オフィス	23年11月	5千m ²
C O C O E あまがさき緑遊新都心	商業	24年2月	164千m ²
渋谷野村ビル	オフィス	24年3月	13千m ²

住宅賃貸戸数

(戸)

	22年3月期末	23年3月期末	24年3月期末
住宅賃貸物件	14,082	14,635	15,674
賃貸管理代行	54,119	55,444	57,823
社宅管理代行	67,483	74,622	88,181

管理受託

売上高は747億円(対前期+2.5%)、営業利益は49億円(同 3.1%)となりました。

(株)東急コミュニティーにおけるマンション管理やビル管理の受注増により増収となる一方で、業務品質向上のための費用増加等もあり減益となっております。

新築マンション市場が縮小しておりますが、公営住宅の指定管理者となるなど、マンション管理ストックの拡大に努めております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	729	747	18
営業利益	51	49	2

期末管理物件数

	22年3月期末	23年3月期末	24年3月期末
マンション(戸)	373,250	400,876	405,911
ビル(件)	1,181	1,303	1,356

運営

売上高は596億円（対前期+2.9%）、営業利益は30億円（同+223.8%）となりました。

シニア住宅において前期に開業した「グランクレール成城」（東京都世田谷区）、「グランクレール馬事公苑」（東京都世田谷区）の稼働による増収に加え、東京電力株式会社福島第一及び第二原子力発電所事故に関する補償金を計上したこと、東日本大震災の影響に対応するため費用削減に努めたことなどから、増収増益となっております。

また、平成25年8月に開業を予定する会員制リゾートホテル「東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山&VIALA」は、会員権の販売が順調に進捗しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	579	596	17
営業利益	9	30	21

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)	95 (20)	3
ハーヴェスト	120 (24)	121 (24)	1 (会員制リゾートクラブ)
オアシス	141 (31)	141 (31)	1 (フィットネスクラブ)
スキー	103 (8)	107 (8)	3
シニア住宅	47 (10)	59 (10)	12
その他	70	73	3

仲介

売上高は377億円（対前期 0.6%）、営業利益は29億円（同 3.3%）となりました。

売買仲介は、リテール部門において新規出店するなど一般個人のお客さまを対象とした実需取引の拡大に努め、ホール・セール部門においても不動産投資市場における大型案件への取り組みを強化したことから増収となりましたが、販売受託において前期に「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」（東京都世田谷区）等、大型のマンションの計上があったことから減収減益となっております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	379	377	2
営業利益	30	29	1

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	304	314	10
販売受託	50	35	15
その他	25	28	3

その他

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	75	77	2
営業利益	2	2	0

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
福利厚生受託	46	50	4
その他	28	27	2

(2) キャッシュ・フロー

当期における現金及び現金同等物の残高は642億円となり、前期末と比較して203億円の増加となりました。

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、負ののれん発生益484億円、たな卸資産の増加207億円、利息の支払159億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益422億円、減損損失394億円、減価償却費208億円等により、449億円の資金増加(対前期 213億円)となりました。

(投資活動におけるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、固定資産の売却87億円等による資金増加の一方、固定資産の取得467億円等から、288億円の資金減少(同+1,174億円)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2,918億円、社債の発行200億円の調達等による資金増加の一方、長期借入金の返済3,200億円、社債の償還220億円等により、164億円の資金減少(同 954億円)となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

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

3【対処すべき課題】

(1)経営の基本方針

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

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

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

(2)中期的な経営戦略

当社企業グループでは、平成23年11月に3ヵ年の新中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を策定いたしました。

新たな計画では、当社グループのあるべき姿として、「お客様」を中心に据え、グループ連携によるパリューチェーンの強化を図り、幅広い事業領域を活かして、ワンストップで、お客様に必要とされる事業価値を創造してまいります。お客様のニーズを的確に掴み、激変する事業環境に柔軟に対応しながら、幅広いグループリソースや事業スキームを活用し、先進的な環境対応等、独自性のある都市開発へ展開、関与してまいります。またREIT・ファンド運用や管理・受託等を通じて関与する資産を積み増すことで、収益獲得機会の拡大を図ります。

平成25年度の数値目標につきましては、連結営業利益600億円の達成、Dレシオ3.9倍以下、の2点を掲げました。新たな計画を将来のあるべき姿に向けた基盤整備期間と位置づけ、重点戦略を確実に実行することで目標を達成してまいります。

これらを達成するための重点戦略として、「財務基盤及びグループ経営基盤の強化」「REIT（ファンド）事業の展開」「事業環境の変化を見据えたコア事業の変革・強化」「将来に向けた新たな事業展開」を推進いたします。

財務基盤及びグループ経営基盤の強化

- ア.資産ポートフォリオの適正化
- イ.グループ一体化による経営基盤の強化

REIT（ファンド）事業の展開

- ア.REIT事業の活用による「循環型再投資モデル」の進化
 - ・REITとの有機的連携により関与資産を拡大
 - ・当社がパイプライン機能を担い物件供給、グループによる関連収益の最大化

事業環境の変化を見据えたコア事業の変革・強化

- ア.分譲事業
 - ・製造、販売、管理の連携強化による顧客ニーズを反映した事業推進
 - ・供給戸数増による安定的な利益計上を実現
- イ.賃貸事業
 - ・グループ各社の連携強化による、開発～運営トータルでの事業拡大
 - ・REITを軸とした循環型再投資モデルの進化
- ウ.施設運営事業
 - ・グループ連携での運営力強化による顧客満足度の向上

将来に向けた新たな事業展開

- ア.海外事業
- イ.グループリソースを活用した新たなビジネスモデル創出

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

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

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

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

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

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

基本方針の実現に資する特別な取組み

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

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

ア．当社グループの企業価値の源泉

総合生活産業グループとしての強固なバリューチェーン

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

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

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

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

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

お客様との長期的かつ良好な信頼関係

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

また、メンバーシップをベースに多数の会員様との良好な関係を前提に展開するゴルフ場やリゾートホテルといったリゾート事業、テナント企業との良好かつ長期的な関係のもとに展開するビル事業・商業施設事業など、長年にわたり築き上げてきた様々なお客様との良好な信頼関係が当社グループ各社の事業活動を支えています。したがって、当社といたしましては、今後ともこのような信頼関係を将来にわたり維持しながら、お客様の満足度を高めていくことが、当社グループの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23年11月に3ヵ年の新中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を策定し、上記3「対処すべき課題」に記載の取組みをおこなっております。

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・ガバナンスの状況等」に記載しております。

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

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

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

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

ア．本プランに係る手続の設定

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

イ．新株予約権無償割当て等の対抗措置

本プランは、大量買付者が大量買付け行為を行うにあたり、当該所定の手続に従うことを要請するとともに、かかる手続に従わない大量買付行為がなされる場合や、かかる手続に従った場合であっても当該大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を著しく害するものであると判断される場合には、かかる大量買付行為に対する対抗措置として、原則として新株予約権を株主の皆様様に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様に当社株式を交付する取得条項等を付すことが予定されております。

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

ウ．独立委員会の設置

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

エ．情報開示

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

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

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

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

4【事業等のリスク】

当社の事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

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

(1) 不動産市況及び地価動向の影響について

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

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

(2) 有利子負債及び金利動向の影響について

当社グループは、支払利息の負担軽減と金利変動による影響を軽減するために、有利子負債の大部分を長期による借入とし、金融状況を踏まえながら一部のプロジェクト融資では変動金利を採用し、それ以外についてはほぼ金利を固定化しております。従って、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、中長期的には大きな影響が生じる可能性があります。

(3) 法制、税制等の変更について

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

(4) 情報システムについて

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

(5) 株式市場について

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

(6) 天災、人災等の発生について

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

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

(資産)

当期末の資産残高は17,448億円で、5,834億円の増加であります。

流動資産は販売用不動産等の増加などから258億円増加、固定資産は匿名組合等の連結などに伴い15,576億円増加しております。

(負債)

当期末における負債の残高は14,694億円で、5,478億円の増加であります。

短期借入金と長期借入金及び社債を合わせた有利子負債は10,640億円で匿名組合等の連結などに伴い15,042億円増加いたしました。

なお、有利子負債のうち5,903億円は匿名組合等の借入金であります。

(純資産)

当期末における純資産の残高は2,753億円であります。

剰余金の配当37億円など実施した一方、当期純利益として342億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5,568億円で、S P Cを通じたビル売却配当の減少等により前期に比べ146億円の減収であります。

セグメント別では、分譲はマンションの売上減等から264億円の減収、賃貸はS P Cを通じたビル売却配当の減少等により148億円の減収となっております。

営業利益は501億円で、S P Cを通じたビル売却配当の減少等により124億円の減益となりました。

営業外収支は営業外費用が匿名組合等の連結に伴う支払利息の増加等により80億円増加、経常利益は201億円の減益となっております。

特別損益では、特別利益において匿名組合等の連結に伴い負ののれん発生益など490億円を計上、特別損失において匿名組合等の連結、固定資産の譲渡決定等により減損損失など特別損失を417億円を計上しましたが、当期純利益は税金費用の減少もあり当期純利益は226億円の増益となりました

なお、1株当たり当期純利益は64.40円であります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）は、当連結会計年度において、賃貸事業におけるビルの取得、修繕工事等をはじめとして41,771百万円の設備投資を実施しております。

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

セグメントの名称	設備投資額	構成比
分譲	96百万円	0.23%
請負工事	197百万円	0.47%
小売	1,121百万円	2.68%
賃貸	33,637百万円	80.53%
管理受託	118百万円	0.28%
運営	4,338百万円	10.39%
仲介	586百万円	1.40%
その他	1,240百万円	2.97%
小計	41,336百万円	98.96%
消去または全社	434百万円	1.04%
合計	41,771百万円	100.00%

<分譲>

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

<請負工事>

㈱東急ホームズにおいて、展示場を新設したほか、プログラム開発に関する設備投資を行っております。

<小売>

㈱東急ハンズにおいて、5店舗を新規オープンしたほか、既存店舗のリニューアル工事等を行っております。

<賃貸>

当社及び匿名組合等の連結子会社において、主に賃貸用物件の取得、既存稼動物件の修繕等を行っております。

<管理受託>

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

<運営>

ニセコ高原観光㈱において、ゴンドラリフトの新設をしたほか、㈱東急スポーツオアシス赤塚店において、リース資産を取得しております。

<仲介>

東急リバブル㈱において、2店舗を新規オープンしたほか、既存店舗の改装などを行っております。

<その他>

㈱イーウェルにおいて、リース資産の取得等を行っております。

<全社>

主に当社、㈱東急コミュニティーにおいて、プログラム開発に関する設備投資を行っております。

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

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
(有)エヌエイオー	名古屋市中区錦三丁目計画	名古屋市中区	賃貸	事業用地	1,077 (126)	2,980	-	428	3,408

2【主要な設備の状況】

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

(1) 提出会社

「賃貸」セグメントに属する、提出会社の主要設備

設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
東急プラザ渋谷	東京都渋谷区	賃貸	店舗・事務所	2,319 (547)	23,324	857	3,609	27,791
東急プラザ赤坂	東京都千代田区	賃貸	店舗・事務所	5,104	21,888	3,998	130	26,017
あべのマーケット パーク Q's MALL	大阪府大阪市	賃貸	店舗	8,464	5,122	9,063	418	14,604
二子玉川ライズ	東京都世田谷区	賃貸	店舗・事務所	4,786	3,794	8,701	509	13,005
蒲田東急ビル本館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	2,199	105	11,409
江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル・店舗	5,828	7,346	3,118	37	10,502
聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所・ホテルほか	-	-	5,604	3,961	9,565
梅田北ブレイス	大阪府大阪市	賃貸	事務所	1,443	5,457	2,839	75	8,372
恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,153 (951)	3,865	2,846	654	7,366
札幌東急ビル	北海道札幌市	賃貸	ホテル・店舗	4,443	5,330	1,698	107	7,136
渋谷ブレイス	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗	494	5,597	1,240	16	6,855
COCOEあまがさ き緑遊新都心	兵庫県尼崎市	賃貸	店舗	-	-	6,476	95	6,571
東急プラザ戸塚	神奈川県横浜市	賃貸	店舗	11,233	2,000	2,914	57	4,972
恵比寿ビジネス タワー	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,628	2,990	1,819	16	4,826
四谷放送センター	東京都新宿区	賃貸	放送スタジオ	1,520	2,827	1,860	7	4,696
南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	4,192	129	276	4,598
渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	1,668	11	4,300
カコー桜丘	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗ほか	1,515	4,025	216	-	4,242
三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	-	-	2,071	2,081	4,152
二子玉川事業用地	東京都世田谷区	賃貸	事業予定地 (第2期)	1,258	1,016	-	2,600	3,616
恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,115	2,508	752	36	3,297
ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,145	2,848	443	4	3,296
仙台東洋ビル	宮城県仙台市	賃貸	事務所・店舗	850	3,097	6	-	3,103
代官山アパート	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	915	1,284	1,330	476	3,091

「賃貸」以外のセグメントに属する、提出会社の主要設備

設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
グランクレール成城	東京都世田谷区	運営	シニア住宅	4,382	6,366	2,756	146	9,269
グランクレールセ ンター南	神奈川県横浜市	運営	シニア住宅	3,174	3,605	4,007	108	7,721
浜名湖別荘団地施設	静岡県浜松市	運営	テニスコート・マ リーナほか	70,093	3,752	109	104	3,966

設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
グランクレール馬事公苑	東京都世田谷区	運営	シニア住宅	7,799	2,401	1,416	51	3,868
東急ハーヴェストクラブ有馬六彩	兵庫県神戸市	運営	ホテル	8,687	1,230	1,849	198	3,279

(2) 国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
匿名組合スピードハウス	銀座TSビル	東京都中央区	賃貸	店舗・事務所	3,767	148,152	-	210	148,363
匿名組合タイムズスクエア	タイムズスクエアビル	東京都渋谷区	賃貸	店舗	19,281	127,108	19,985	496	147,590
クロス特定目的会社	東急プラザ表参道原宿	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,867	52,728	-	4,768	57,496
匿名組合チェントロ	日本橋フロント	東京都中央区	賃貸	事務所	2,653	34,909	3,816	92	38,818
匿名組合レジーナ	南青山東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所	2,283	30,712	3,151	98	33,962
匿名組合リベル	日本橋丸善東急ビル	東京都中央区	賃貸	事務所・店舗	1,493	28,842	2,897	229	31,968
匿名組合デウテロス	浜松町スクエア	東京都港区	賃貸	事務所・共同住宅	2,224	23,084	4,157	50	27,292
匿名組合シティワン	一番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所	3,871	22,710	3,299	41	26,052
匿名組合カスミガセキ・インベストメント	霞が関東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所	1,910	16,645	6,872	246	23,765
匿名組合ボンテ	新橋東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所	1,563	18,975	3,814	53	22,843
匿名組合デウテロス	渋谷南東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,433	18,572	2,815	59	21,446
匿名組合ピクシス	新橋ブレイス	東京都港区	賃貸	事務所	1,000	18,698	1,745	78	20,522
サイドスリー特定目的会社	事業予定地	東京都港区	賃貸	事業用地	1,047	18,600	-	59	18,659
匿名組合プロトス	データベースセンタービル	東京都港区	賃貸	事務所	3,345	14,939	2,808	2	17,749
匿名組合トリトス	内幸町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所	1,701	14,397	2,386	53	16,837
匿名組合ポートサウス・キャピタル・コーポレーション	品川東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所・共同住宅	3,305	11,402	4,330	289	16,022
匿名組合シティスクエア	渋谷スクエア	東京都渋谷区	賃貸	事務所	943	11,561	2,687	106	14,355
匿名組合ウィーン	新橋センターブレイス	東京都港区	賃貸	事務所・店舗	1,033	12,773	1,446	11	14,231
匿名組合プロトス	市ヶ谷東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	1,984	11,324	2,276	38	13,639
匿名組合コリントス	スプライン青山東急ビル	東京都港区	賃貸	事業用地	962	12,600	-	99	12,699
匿名組合メトン・ファンド	渋谷野村ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,519	11,144	954	-	12,099

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
匿名組合シンナン	新南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,836	10,195	1,026	42	11,264
匿名組合パークビュー・インベストメント	目黒東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	1,780	9,089	1,511	15	10,616
匿名組合プロトス	日本橋本町東急ビル	東京都中央区	賃貸	事務所	1,294	8,649	1,752	28	10,431
匿名組合ルージュ	青山プラザビル	東京都港区	賃貸	事務所	10,050	7,715	1,070	28	8,813
匿名組合アルカディアエイチティー	ホリディスクエア豊橋	愛知県豊橋市	賃貸	店舗	55,743	5,341	3,698	-	9,039
匿名組合コトル	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	賃貸	駐車場	2,945	7,773	1,090	8	8,872
Happy Family特定目的会社	ホームセンターコーナン中もず店	大阪府堺市	賃貸	店舗	29,155	5,972	2,480	-	8,452
匿名組合デウテロス	心斎橋東急ビル	大阪府大阪市	賃貸	事務所・店舗	1,091	6,817	1,474	24	8,316
匿名組合ヴィラ	金山センターブレイス	愛知県名古屋	賃貸	事務所	1,510	4,113	2,792	122	7,028
匿名組合さくら野DEPT仙台	さくら野百貨店仙台店	宮城県仙台市	賃貸	店舗	3,195	4,098	2,822	1	6,922
匿名組合チャンネル・インベストメント	田町イーストビル	東京都港区	賃貸	事務所・住宅	971	5,251	1,017	29	6,299
匿名組合ポートサウス・キャピタル・コーポレーション	品川イースト	東京都港区	賃貸	事務所	3,305	4,246	1,967	-	6,213
匿名組合アルカディア2	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	賃貸	事務所・店舗	4,953	3,339	2,529	1	5,870
匿名組合クラッセ	ルオーゴ汐留	東京都港区	賃貸	事務所	1,134	3,134	1,387	0	4,522
匿名組合クローパー	渋谷センターブレイス	東京都渋谷区	賃貸	事務所	843	4,289	193	2	4,484
匿名組合箕面エス・シー	箕面マーケットパーク ヴィソラ	大阪府箕面市	賃貸	商業施設	(37,466)	-	4,353	-	4,353
クレイン特定目的会社	東急ステイ五反田	東京都品川区	賃貸	ホテル	645	2,998	1,140	32	4,171
(株)日本住情報交流センター	ハウススクエア横浜	神奈川県横浜市	賃貸	住宅および住宅設備展示場	19,397	2,827	994	109	3,930
匿名組合モモ・ホールディングス	品川ブレイス	東京都港区	賃貸	事務所	638	2,716	1,133	1	3,850
匿名組合グットフィールドインベストメント	八丁堀東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・住宅	1,253	2,780	958	-	3,738
(株)東急コミュニティー	技術センター	東京都目黒区	管理受託	研修施設	1,063	2,802	506	3	3,311
房総興発(株)	鶴舞カントリー倶楽部	千葉県市原市	運営	ゴルフ場(36H)	1,085,822 (112,869)	7,677	582	385	8,645
勝山高原開発(株)	スキージャム勝山	福井県勝山市	運営	スキー場	920,966	4,946	242	1,590	6,779
(株)三木よかわカントリー	三木よかわカントリークラブ	兵庫県三木市	運営	ゴルフ場(18H)	860,779 (65,862)	5,005	340	178	5,524

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
TLCゴルフリゾート(株)	小見川東急ゴルフクラブ	千葉県香取市	運営	ゴルフ場 (18H)	630,662 (123,953)	3,115	600	1,747	5,463
TLCゴルフリゾート(株)	季美の森ゴルフ倶楽部	千葉県山武郡・東金市	運営	ゴルフ場 (18H)	712,655	2,847	364	1,959	5,170
関西カントリー(株)	関西カントリークラブ	京都府亀岡市	運営	ゴルフ場 (18H)	278,752	4,373	206	199	4,779
ニセコ高原観光(株)	ニセコグラン・ヒラフ	北海道虻田郡	運営	スキー場	30,444,265	443	2,475	1,762	4,680
佐倉ゴルフ開発(株)	麻倉ゴルフ倶楽部	千葉県佐倉市	運営	ゴルフ場 (18H)	908,642	2,058	1,009	1,208	4,276
TLCゴルフリゾート(株)	筑波東急ゴルフクラブ	茨城県つくば市	運営	ゴルフ場 (18H)	538,736 (124,846)	3,348	112	672	4,132
TLCゴルフリゾート(株)	有田東急ゴルフクラブ	和歌山県有田郡	運営	ゴルフ場 (18H)	729,471	1,200	259	2,165	3,625
(株)東急イーライフデザイン	ライフニクス高井戸	東京都杉並区	運営	シニア住宅	(10,476)	-	1,741	1,733	3,474

(3) 在外子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
P.I.D.C.(*)	Palau Pacific Resort	パラオ共和国	運営	ホテル	(254,823)	-	1,096	768	1,865

(*) : 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を含んでおります。なお、金額には消費税等を含んでおりません。

2. 土地面積中の()内は借地権等面積であり、外書きしております。

3. そのほか、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

(提出会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
	(土地)				
東急不動産(株)	蒲田東急ビル(別館)	東京都大田区	賃貸	店舗	4,374
計					4,374
	(建物)				
東急不動産(株)	あべのマーケットパーク Q's MALL	大阪府大阪市	賃貸	店舗	99,472
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	神奈川県横浜市	運営	共同住宅	10,770
東急不動産(株)	ヴィスボ横須賀	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
東急不動産(株)	日交元代々木ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	6,928
東急不動産(株)	六本木イーストビル	東京都港区	賃貸	店舗・事務所ほか	6,904
東急不動産(株)	横浜中村ビル	神奈川県横浜市	賃貸	事務所	6,435
東急不動産(株)	渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	6,408

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急不動産㈱	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㈱	澤田東急ビル	大阪府大阪市	賃貸	店舗・事務所	4,882
東急不動産㈱	岩田東急ビル	大阪府大阪市	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㈱	トアロード昭和ビル	兵庫県神戸市	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	神奈川県横浜市	賃貸	店舗	3,414
計					219,031

(国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
㈱東急コミュニティー	リバーージュ品川	東京都港区	賃貸	共同住宅	34,928
㈱東急コミュニティー	サンクレール荒川プランガーデン	東京都荒川区	賃貸	共同住宅	15,819
㈱東急コミュニティー	アーバンスクエア横浜	神奈川県横浜市	賃貸	事務所	10,933
㈱東急コミュニティー	芝浦スクエアハイツ	東京都港区	賃貸	共同住宅	9,440
㈱東急コミュニティー	グランハイツ高田馬場	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	7,841
㈱東急コミュニティー	グウ マグノリア	大阪府大阪市	賃貸	共同住宅	6,799
㈱東急コミュニティー	コミュニティスペース東雲	東京都江東区	賃貸	店舗	4,414
㈱東急コミュニティー	グランハイツ池尻	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	4,249
㈱東急コミュニティー	コラム南青山	東京都港区	賃貸	共同住宅	4,003
㈱東急コミュニティー	ハウス桃李	東京都豊島区	賃貸	共同住宅	3,824
㈱東急コミュニティー	サンクレール高井戸	東京都杉並区	賃貸	共同住宅	3,775
㈱東急コミュニティー	本町寺田ビル	大阪府大阪市	賃貸	事務所	3,491
㈱東急コミュニティー	H & M南青山	東京都港区	賃貸	事務所・店舗	3,481
㈱東急コミュニティー	二宮ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	3,336
㈱東急コミュニティー	戸越銀座ブレイス	東京都品川区	賃貸	事務所	3,056
㈱東急ハンズ	大阪心齋橋8953ビル	大阪府大阪市	小売	店舗	13,667
㈱東急ハンズ	横浜第二宮本ビル	神奈川県横浜市	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	兵庫県神戸市	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	北海道札幌市	小売	店舗	8,487
㈱東急ハンズ	広島東映ビル	広島県広島市	小売	店舗	6,891
㈱東急ハンズ	大阪ターミナルビル	大阪府大阪市	小売	店舗	6,414
㈱東急ハンズ	大宮西口共同ビル	埼玉県さいたま市	小売	店舗	5,253
㈱東急ハンズ	町田ツインズイースト	東京都町田市	小売	店舗	5,119
㈱東急ハンズ	TOKYO-BAYららぽーと	千葉県船橋市	小売	店舗	4,954
㈱東急ハンズ	アミュプラザ博多	福岡県福岡市	小売	店舗	4,898
㈱東急ハンズ	マロニエゲート	東京都中央区	小売	店舗	3,918
㈱東急ハンズ	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	小売	店舗	3,536

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
(株)東急ハンズ	D I C E	神奈川県川崎市	小売	店舗	3,024
東急リバブル(株)	アビエンテ経堂	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	8,426
東急リバブル(株)	Belle Face Amagasaki	兵庫県尼崎市	賃貸	共同住宅	6,655
東急リバブル(株)	サニープレイス西芦屋2号館	兵庫県神戸市	賃貸	共同住宅	5,976
東急リバブル(株)	セレーノ品川	東京都港区	賃貸	共同住宅	4,212
東急リバブル(株)	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(株)	アーバンライフ神戸三宮ザ・タワー	兵庫県神戸市	賃貸	共同住宅	3,166
東急リバブル(株)	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(株)	エディフィシオキーヨ	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	5,354
リバブルピーエイ(株)	アドリーム新百合丘A棟	神奈川県川崎市	賃貸	共同住宅	5,280
リバブルピーエイ(株)	AMAX YOKOHAMA	横浜市西区	賃貸	共同住宅	5,168
リバブルピーエイ(株)	クリエール志木	埼玉県新座市	賃貸	共同住宅	4,687
リバブルピーエイ(株)	ガーデンヴィル市川妙典	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	4,323
リバブルピーエイ(株)	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(株)	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(株)	グランドメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	3,371
リバブルピーエイ(株)	コンドミニアム・ヴェル大倉山	神奈川県横浜市	賃貸	共同住宅	3,187
東急リロケーション(株)	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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	東急ステイ蒲田	東京都大田区	賃貸	ホテル	3,364
東急リロケーションサービス(株)	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(株)	プローテ大倉山	神奈川県横浜市	賃貸	共同住宅	7,782
東急リロケーションサービス(株)	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(株)	ザセンチュリー宮崎台	神奈川県川崎市	賃貸	共同住宅	4,770
東急リロケーションサービス(株)	ソアラソーム碑文谷	東京都目黒区	賃貸	共同住宅	4,569
東急リロケーションサービス(株)	アリーム稲毛海岸	千葉県千葉市	賃貸	共同住宅	4,566
東急リロケーションサービス(株)	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(株)	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(株)	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(株)	エクレール上池台	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,690
計					409,888

(在外子会社)

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,000,000,000
計	1,000,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成24年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24年6月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	533,345,304	533,345,304	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 1,000株
計	533,345,304	533,345,304	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額(百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成18年4月1日～ 平成19年3月31日	496,000	533,345,304	52	57,551	52	33,740

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

発行価格210円、資本組入額105円

(6)【所有者別状況】

平成24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		
					個人以外	個人			
株主数(人)		76	46	287	388	15	30,391	31,203	-
所有株式数 (単元)		191,668	11,128	96,167	151,655	66	79,632	530,316	3,029,304
所有株式数の 割合(%)		36.14	2.10	18.13	28.60	0.01	15.02	100.00	-

(注) 1. 自己株式2,307,212株は「個人その他」に2,307単元、「単元未満株式の状況」に212株含めて記載してあります。

なお、自己株式2,307,212株は株主名簿記載上の株式数であり、平成24年3月31日現在の実保有株式数は2,306,212株であります。

2. 証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に5単元含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成24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	38,415	7.20
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	25,764	4.83
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	17,509	3.28
第一生命保険株式会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	14,268	2.68
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号	11,104	2.08
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT TREATY CLIENTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店カスタディ業務部)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	8,507	1.60
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	7,002	1.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,691	1.25
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	5,430	1.02
計	-	223,072	41.83

- (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4)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)は、信託業に係る株式であります。
2. 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日に住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しております。

3. 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ及びその共同保有者から提出された平成23年4月18日の大量保有報告書の変更報告書により、平成23年4月11日現在で以下の通り株式を保有している旨の報告を受けております。

下記の株式会社三菱東京UFJ銀行の保有株式数4,539千株については全て確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	4,539	0.85
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	13,660	2.56
三菱UFJ投信株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	2,210	0.41
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	1,225	0.23
計	-	21,635	4.06

4. 株式会社みずほコーポレート銀行及びその共同保有者から提出された平成23年12月22日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成23年12月15日現在でそれぞれ以下の通り株式を保有している旨の報告を受けております。

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

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	2,165	0.41
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,004	0.19
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	17,367	3.26
みずほ投信投資顧問株式会社	東京都港区三田三丁目5番27号	1,292	0.24
計	-	21,828	4.09

5. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社及びその共同保有者から提出された平成24年4月5日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成24年4月1日現在でそれぞれ以下の通り株式を保有している旨の報告を受けております。

下記の三井住友信託株式会社の保有株式数45,058千株のうち、合併前の中央三井信託銀行株式会社名義として17,509千株、同じく合併前の住友信託銀行株式会社名義として2,085千株の確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	45,058	8.45
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区八重洲二丁目3番1号	1,236	0.23
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	13,629	2.56
計	-	59,923	11.24

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24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 2,344,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 527,972,000	527,972	-
単元未満株式	普通株式 3,029,304	-	-
発行済株式総数	533,345,304	-	-
総株主の議決権	-	527,972	-

(注)「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が5,000株(議決権の数5個)が含まれております。

【自己株式等】

平成24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	2,306,000		2,306,000	0.43
相互保有株式 東急グリーンシステム(株)	東京都目黒区東山三丁目8番1号	26,000		26,000	0.00
(株)東急設計コンサルタント	東京都目黒区中目黒三丁目1番33号	12,000		12,000	0.00
計	-	2,344,000		2,344,000	0.44

(注)上記のほか、株主名簿上は当社名義となっているが実質的に所有していない株式が1,000株(議決権の数1個)あります。

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

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	43,153	14,635,389
当期間における取得自己株式	2,281	856,422

(注) 当期間における取得自己株式には、平成24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)	21,413	6,696,186	890	342,650
保有自己株式数	2,306,212		2,307,603	342,650

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、平成24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24年6月1日から、この有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

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

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

当社は、定款に「取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる」旨を定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成23年11月4日 取締役会決議	1,858	3.5
平成24年6月27日 定時株主総会決議	1,858	3.5

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第76期	第77期	第78期	第79期	第80期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
最高(円)	1,543	850	489	484	428
最低(円)	533	190	274	300	259

(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23年10月	11月	12月	平成24年1月	2月	3月
最高(円)	349	337	314	343	403	428
最低(円)	263	277	284	285	317	372

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

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 (代表取締役)		植木 正威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 当社入社 昭和59年12月 東急ホーム株式会社 常務取締役 平成4年6月 当社取締役 平成8年6月 当社常務取締役 平成11年6月 当社専務取締役 平成12年6月 当社代表取締役社長 平成13年6月 東京急行電鉄株式会社 取締役(現) 平成14年4月 当社代表取締役社長 執行役員 平成16年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員 平成20年4月 当社代表取締役会長(現) 平成20年4月 東急リパブル株式会社 取締役会長(現)	(注)2	86
取締役社長 (代表取締役) 社長執行役員		金指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 当社入社 平成9年6月 東急ホーム株式会社 専務取締役 平成10年6月 当社取締役 平成12年6月 当社常務取締役 平成14年4月 当社専務取締役 執行役員 平成15年4月 東急ホーム株式会社 代表取締役社長 平成16年4月 当社取締役 専務執行役員 平成18年4月 当社取締役 副社長執行役員 平成18年4月 株式会社東急アメニックス 代表取締役社長 平成20年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成20年4月 株式会社東急ホームズ 代表取締役会長 平成20年10月 株式会社東急ホームズ 取締役会長	(注)2	47
取締役 副社長執行役員		岡本 潮	昭和24年9月15日生	昭和49年4月 当社入社 平成11年4月 当社ビル事業本部デュエット事業第一部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成16年6月 当社取締役 執行役員 平成18年4月 当社取締役 常務執行役員 平成20年4月 当社取締役 専務執行役員 平成23年4月 当社取締役 副社長執行役員(現)	(注)2	29
取締役 専務執行役員		小倉 敏	昭和24年7月31日生	昭和48年4月 当社入社 平成10年4月 当社都市事業本部プロジェクト開発第一部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成18年4月 当社常務執行役員 平成18年6月 当社取締役 常務執行役員 平成20年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注)2	41
取締役 専務執行役員	リゾート事業本部長	有馬 修	昭和24年6月10日生	昭和48年4月 当社入社 平成10年3月 当社福岡支店長 平成12年6月 当社取締役 平成16年4月 株式会社東急スポーツオアシス 取締役社長 平成20年4月 当社グループ執行役員 平成21年4月 当社執行役員 平成21年4月 当社リゾート事業本部長(現) 平成22年4月 当社常務執行役員 平成22年6月 当社取締役 常務執行役員 平成23年6月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注)2	34

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	住宅事業本 部長	大瀧 岩男	昭和29年1月8日生	昭和54年10月 当社入社 平成16年4月 当社執行役員 平成16年4月 当社住宅事業本部第二事業部統括部 長 平成22年4月 当社常務執行役員 平成22年4月 当社住宅事業本部長(現) 平成22年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注)2	10
取締役 常務執行役員	事業創造 本部長	三枝 利行	昭和33年8月25日生	昭和56年4月 当社入社 平成20年4月 当社執行役員 平成20年4月 当社資産活用事業本部長 平成21年4月 当社経営企画部統括部長 平成23年4月 当社常務執行役員 平成23年4月 当社事業創造本部長(現) 平成23年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注)2	16
取締役 常務執行役員	投資マネジ メント事業 本部長	植村 仁	昭和34年11月10日生	昭和57年4月 当社入社 平成20年4月 当社執行役員 平成21年4月 当社アセット企画推進本部長 平成22年4月 当社投資マネジメント事業本部長 (現) 平成23年4月 当社常務執行役員 平成23年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注)2	5
取締役 執行役員	経営企画 統括部統 括部長	大隈 郁仁	昭和33年8月3日生	昭和57年4月 当社入社 平成20年4月 当社執行役員 平成20年4月 当社ビル事業本部長 平成23年4月 当社経営企画統括部統括部長(現) 平成23年6月 当社取締役 執行役員(現)	(注)2	3
取締役		野本 弘文	昭和22年9月27日生	昭和46年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成19年6月 同社取締役 平成20年1月 同社常務取締役 平成20年6月 同社専務取締役 平成22年6月 同社代表取締役専務取締役 平成23年4月 同社代表取締役社長(現) 平成23年6月 当社取締役(現)	(注)2	26
取締役		中島 美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 当社入社 平成10年6月 当社取締役 平成14年4月 当社常務取締役 執行役員 平成16年4月 当社取締役 常務執行役員 平成18年4月 当社取締役 専務執行役員 平成20年4月 当社取締役 副社長執行役員 平成23年4月 当社取締役(現) 平成23年4月 東急リバブル株式会社 副社長執行役 員 平成23年6月 東急リバブル株式会社 代表取締役社 長 社長執行役員(現)	(注)2	40

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		中村 元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 当社入社 平成10年6月 当社取締役 平成14年4月 当社常務取締役 執行役員 平成16年4月 当社取締役 常務執行役員 平成18年4月 株式会社東急コミュニティー 副社長 執行役員 平成18年6月 同社代表取締役副社長 副社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役社長 社長執行役員 (現) 平成20年6月 当社取締役(現)	(注)2	49
常勤監査役		川合 正	昭和23年8月16日生	昭和46年7月 三井信託銀行株式会社 入社 平成10年6月 同社取締役 平成13年6月 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 平成14年2月 同社取締役常務執行役員 平成14年2月 三井トラスト・ホールディングス株式 会社 常務取締役 平成14年6月 中央三井信託銀行株式会社 取締役専 務執行役員 平成15年6月 三井アセット信託銀行株式会社 取締 役社長 平成15年6月 三井トラスト・ホールディングス株 式会社 専務取締役 平成19年10月 中央三井トラスト・ホールディン グス株式会社 取締役 平成19年10月 中央三井アセット信託銀行株式会 社 取締役社長 平成22年6月 中央三井アセット信託銀行株式会 社 取締役会長 平成23年6月 当社常勤監査役(現)	(注)3	1
常勤監査役		二見 英二	昭和27年2月1日生	昭和49年4月 当社入社 平成14年4月 当社執行役員 平成14年4月 当社経営企画部統括部長 平成18年6月 当社取締役 執行役員 平成20年4月 当社取締役 常務執行役員 平成22年4月 当社ソリューション営業本部長 平成23年6月 当社常勤監査役(現)	(注)3	22
監査役		安達 功	昭和18年10月1日生	昭和43年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成11年6月 同社取締役 平成15年6月 当社監査役(現) 平成15年6月 東京急行電鉄株式会社 常務取締役 平成17年4月 同社常務取締役 執行役員 平成17年6月 同社専務取締役 平成21年6月 同社代表取締役副社長 平成23年4月 学校法人五島育英会 理事長(現)	(注)3	67
監査役		浅野 友靖	昭和28年4月27日生	昭和53年4月 第一生命保険相互会社入社 平成18年4月 同社執行役員 平成21年4月 同社常務執行役員 平成21年6月 同社取締役常務執行役員 平成22年4月 第一生命保険株式会社 取締役常務執 行役員(現) 平成23年6月 当社監査役(現)	(注)3	-
計						476

- (注) 1. 安達功、川合正、浅野友靖は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 平成24年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
3. 平成23年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
4. 当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は14名で、上記「役員の状況」に記載の8名の他、次のとおりであります。
- | | |
|-------|-------------|
| 三浦 宏 | シニアライフ事業本部長 |
| 古沢 繁之 | 関西支店長 |
| 岡田 正志 | ビル事業本部長 |
| 西川 弘典 | 総務統括部統括部長 |
| 木村 昌平 | 財務統括部統括部長 |
| 三輪 真也 | 商業施設事業本部長 |

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

企業統治の体制

イ．企業統治の体制とその理由

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

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

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

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

・ 経営会議の設置

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

・ 執行役員制度の機能強化

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

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

・ 取締役の任期の短縮

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

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

ロ．内部統制システムの整備の状況

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

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

・東急不動産グループ行動基準

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

・取締役の職務執行に関する体制

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

・コンプライアンス体制

当社グループは、平成14年、コンプライアンス部門を設置し、全役職員に対する啓蒙を含め、「東急不動産グループCSR推進委員会」をはじめとしたコンプライアンス体制を構築し、「東急不動産グループ行動基準」に即したコンプライアンス経営の徹底に努めております。（総務部21名うちコンプライアンス担当3名及び法務担当4名）

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

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

・内部監査体制

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

また、内部監査部において、会社法に定められた「業務の適正を確保するための体制の整備」に関する評価及び金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。（内部監査部 10名）

・リスク管理体制

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

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

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

・情報管理体制

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

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

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

・グループ内の内部統制システム体制

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

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

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

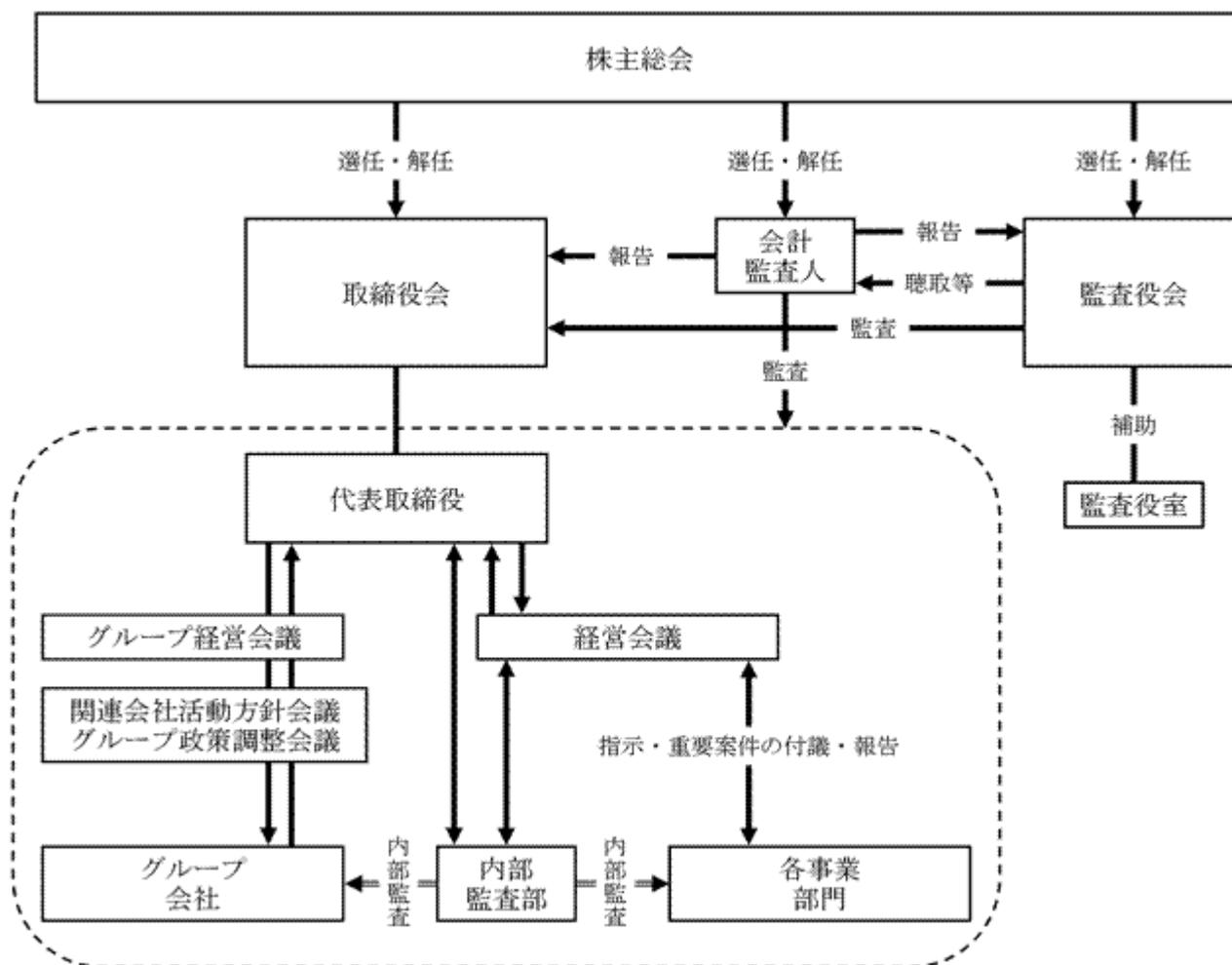
グループ会社個別の経営管理については以下の通りです。

上場子会社等

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

その他の子会社

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



内部監査及び監査役監査の状況

イ．内部監査

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

また、内部監査部において、会社法に定められた「業務の適正を確保するための体制の整備」に関する評価及び金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。（内部監査部10名）

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

ロ．監査役監査

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

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

監査役の補助として、業務執行者から独立した組織である監査役室（担当1名）を設置し、監査業務の円滑な遂行に寄与しております。

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

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

ハ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係

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

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

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

会計監査の状況

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

指定有限責任社員 業務執行社員 百井 俊次

指定有限責任社員 業務執行社員 吉村 基

指定有限責任社員 業務執行社員 鈴木 理

監査業務に係る補助者 公認会計士8名、その他7名

社外監査役

イ．社外監査役と当社との関係及び選任状況

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

役名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (平成24年6月27日現在)	当社との関係及び選任状況
常勤監査役	川合 正	クロスプラス株式会社 社外監査役	<p>同氏はクロスプラス株式会社の社外監査役であります。当社は同法人との間に特別な関係はありません。また、同氏個人と当社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>当社は、同氏が過去において業務執行者であった中央三井信託銀行株式会社と資金借入の取引がありますが、当社は複数の金融機関と取引をしており、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。</p> <p>また、金融機関における長年の経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は社外監査役として、主に客観的立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p>
監査役	安達 功	学校法人五島育英会 理事長	<p>同氏は学校法人五島育英会の理事長であります。当社は同法人との間に特別な関係はありません。また、同氏個人と当社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>過去において業務執行者であった東京急行電鉄株式会社における豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は、社外監査役として、主に客観的立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p>
監査役	浅野 友靖	第一生命保険株式会社 取締役常務執行役員	<p>同氏は第一生命保険株式会社の取締役常務執行役員であり、同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。当社は第一生命保険株式会社と資金借入の取引がありますが、当社は複数の金融機関と取引をしており、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。</p> <p>また、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は、社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。</p>

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

ロ．社外監査役の機能及び役割並びに選任するための独立性に関する基準又は方針

当社は、社外監査役については、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担うものと考えており、社外監査役の選任は、適切な企業統治の仕組みづくりに資するものと考えております。なお、選任にあたっては、東京証券取引所有価証券上場規程第436条の2で規定する独立役員に関する独立性のガイドラインを参考に、一般株主との利益相反が生じるおそれのない社外監査役の選任に努めていきます。

ハ．現状のコーポレート・ガバナンス体制を採用する理由

当社は、監査役設置会社であります。また、社外取締役を選任しておりませんが、上述の通り監査役は、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、取締役会への出席に加え、取締役からの聴取、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・執行役員の職務執行を厳正に監査し、内部監査部門及び会計監査人とも密接な連携を図っております。これにより適正な監査を実施しております。役員制度については、広範な事業領域において多岐に亘る事業活動を行っている当社のコーポレートガバナンスの充実・強化に寄与する人員を構成することが重要であると考えており、社外取締役の登用も検討してまいりたいと考えております。

役員報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	
取締役 (社外取締役を除く)	285	249	36	14
監査役 (社外監査役を除く)	25	21	3	2
社外役員	35	31	4	6

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

報酬は、各事業年度における業績の向上ならびに中長期的な企業価値の増大に向けて職責を負うことを考慮し、定額報酬と業績連動報酬で構成しております。定額報酬は職位に応じて、経営環境等を勘案して報酬額を決定しております。業績連動報酬は、当事業年度の当社グループ業績や担当部門の業績等を勘案して決定いたします。

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

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表上額の合計額

26銘柄 3,523百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
 前事業年度

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

(注) 住友信託銀行株式会社以下の12銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります
 が、全ての銘柄を記載しております。

当事業年度

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	758	円滑な取引継続のため
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	2,936,898	775	円滑な取引継続のため
株式会社東急レクリエーション	1,309,000	628	円滑な取引継続のため
平和不動産株式会社	1,053,500	237	円滑な取引継続のため
株式会社千葉銀行	332,300	175	円滑な取引継続のため
東急建設株式会社	812,272	172	円滑な取引継続のため
シロキ工業株式会社	552,000	150	円滑な取引継続のため
第一生命保険株式会社	817	93	円滑な取引継続のため
株式会社横浜銀行	167,920	69	円滑な取引継続のため
株式会社八十二銀行	132,650	64	円滑な取引継続のため
株式会社宇野澤組鉄工所	500,000	60	円滑な取引継続のため
東海東京証券フィナンシャル・ホールディングス株式会社	177,343	54	円滑な取引継続のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	384,580	51	円滑な取引継続のため
株式会社りそなホールディングス	5,000	1	円滑な取引継続のため

(注) 平和不動産株式会社以下の11銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。全ての銘柄を記載しております。

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

当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 (百万円)	当事業年度(百万円)			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	1,159	1,061	-	6	(注)
上記以外の株式	-	-	-	-	-

(注) 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨、定款に定めております。

取締役選任の決議要件

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

自己の株式の取得

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

中間配当

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

取締役及び監査役の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的としております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	98	7	98	25
連結子会社	115	9	117	19
計	213	17	215	44

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当はございません。

(当連結会計年度)

該当はございません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

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

(当連結会計年度)

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

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を勘案し、会社法第399条等に基づき監査役会の同意を得て、適切に決定しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）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）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、連結会計年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準等の変更等について的確に対応ができるよう努めております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5 42,376	60,570
受取手形及び売掛金	15,340	17,486
有価証券	2,080	4,110
商品	7,912	8,311
販売用不動産	80,477	5 89,986
仕掛販売用不動産	71,495	79,085
未成工事支出金	3,682	3,602
貯蔵品	779	741
短期貸付金	325	27
繰延税金資産	5,351	6,838
その他	45,605	30,199
貸倒引当金	534	277
流動資産合計	274,892	300,683
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 301,109	1 423,894
減価償却累計額	137,284	164,176
建物及び構築物（純額）	5, 6 163,824	5, 6 259,718
土地	4, 5, 6 373,074	4, 5, 6 1,016,728
建設仮勘定	1 20,334	13,073
その他	40,964	47,127
減価償却累計額	27,529	29,750
その他（純額）	13,435	17,377
有形固定資産合計	570,669	1,306,897
無形固定資産		
借地権	5 13,074	5, 6 14,432
のれん	889	656
その他	12,914	12,185
無形固定資産合計	26,878	27,274
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 5 48,843	2, 5 21,124
匿名組合出資金	2 166,167	2 8,414
長期貸付金	5 848	5 1,244
敷金及び保証金	53,159	51,505
繰延税金資産	13,937	19,616
その他	6,924	8,908
貸倒引当金	901	894
投資その他の資産合計	288,979	109,918
固定資産合計	886,526	1,444,090
資産合計	1,161,419	1,744,774

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	37,491	46,125
短期借入金	5, 6, 7 158,567	5, 6, 7 337,805
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	5 34,773	5 18,687
未払法人税等	4,093	9,537
繰延税金負債	7	21
前受金	5 22,150	27,209
受託販売預り金	8,005	7,205
預り金	19,750	21,003
不動産特定共同事業預り金	9,700	12,000
賞与引当金	5,979	6,521
役員賞与引当金	112	142
完成工事補償引当金	317	309
その他の引当金	774	562
その他	11,529	10,579
流動負債合計	333,253	517,713
固定負債		
社債	30,000	5 33,000
長期借入金	5, 6 351,223	5, 6 673,173
繰延税金負債	3,788	33,735
再評価に係る繰延税金負債	4 13,584	4 11,088
長期預り敷金保証金	151,768	164,832
不動産特定共同事業預り金	10,150	4,750
退職給付引当金	16,809	17,761
債務保証損失引当金	610	493
役員退職慰労引当金	57	38
その他の引当金	146	140
その他	5 10,197	5 12,700
固定負債合計	588,337	951,713
負債合計	921,590	1,469,427
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,292	39,288
利益剰余金	101,455	133,243
自己株式	1,186	1,189
株主資本合計	197,113	228,894
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	396	221
繰延ヘッジ損益	-	116
土地再評価差額金	4 13,720	4 13,984
為替換算調整勘定	1,799	1,968
その他の包括利益累計額合計	11,525	11,910
少数株主持分	31,189	34,542
純資産合計	239,828	275,347
負債純資産合計	1,161,419	1,744,774

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
営業収益	571,443	556,841
営業原価	¹ 439,706	¹ 433,510
営業総利益	131,736	123,331
販売費及び一般管理費	³ 69,234	³ 73,245
営業利益	62,502	50,086
営業外収益		
受取利息	133	203
受取配当金	312	221
持分法による投資利益	37	509
その他	549	417
営業外収益合計	1,034	1,351
営業外費用		
支払利息	7,729	15,021
貸倒引当金繰入額	23	-
その他	866	1,549
営業外費用合計	8,619	16,571
経常利益	54,916	34,866
特別利益		
貸倒引当金戻入額	36	-
負ののれん発生益	887	² 48,400
その他	1,301	644
特別利益合計	2,225	49,045
特別損失		
減損損失	⁴ 33,943	⁴ 39,361
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	671	-
その他	968	2,377
特別損失合計	35,582	41,739
税金等調整前当期純利益	21,559	42,172
法人税、住民税及び事業税	8,651	15,394
法人税等調整額	2,401	11,332
法人税等合計	6,250	4,061
少数株主損益調整前当期純利益	15,308	38,110
少数株主利益	3,711	3,910
当期純利益	11,597	34,200

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	15,308	38,110
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	460	1, 2 192
繰延ヘッジ損益	-	1, 2 116
為替換算調整勘定	167	1, 2 170
土地再評価差額金	1,729	1, 2 1,545
その他の包括利益合計	2,357	1, 2 1,683
包括利益	12,951	39,794
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	9,263	35,868
少数株主に係る包括利益	3,688	3,926

【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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	39,297	39,292
当期変動額		
自己株式の処分	4	4
当期変動額合計	4	4
当期末残高	39,292	39,288
利益剰余金		
当期首残高	89,927	101,455
当期変動額		
剰余金の配当	3,718	3,717
当期純利益	11,597	34,200
連結範囲の変動	-	23
土地再評価差額金の取崩	3,648	1,281
当期変動額合計	11,528	31,788
当期末残高	101,455	133,243
自己株式		
当期首残高	1,147	1,186
当期変動額		
自己株式の取得	52	16
自己株式の処分	13	13
当期変動額合計	38	3
当期末残高	1,186	1,189
株主資本合計		
当期首残高	185,628	197,113
当期変動額		
剰余金の配当	3,718	3,717
当期純利益	11,597	34,200
自己株式の取得	52	16
自己株式の処分	8	8
連結範囲の変動	-	23
土地再評価差額金の取崩	3,648	1,281
当期変動額合計	11,484	31,780
当期末残高	197,113	228,894

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	44	396
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	441	174
当期変動額合計	441	174
当期末残高	396	221
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	116
当期変動額合計	-	116
当期末残高	-	116
土地再評価差額金		
当期首残高	19,098	13,720
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,378	263
当期変動額合計	5,378	263
当期末残高	13,720	13,984
為替換算調整勘定		
当期首残高	1,635	1,799
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	163	168
当期変動額合計	163	168
当期末残高	1,799	1,968
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	17,508	11,525
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,982	385
当期変動額合計	5,982	385
当期末残高	11,525	11,910
少数株主持分		
当期首残高	27,849	31,189
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,340	3,352
当期変動額合計	3,340	3,352
当期末残高	31,189	34,542

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
純資産合計		
当期首残高	230,986	239,828
当期変動額		
剰余金の配当	3,718	3,717
当期純利益	11,597	34,200
自己株式の取得	52	16
自己株式の処分	8	8
連結範囲の変動	-	23
土地再評価差額金の取崩	3,648	1,281
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,642	3,738
当期変動額合計	8,842	35,518
当期末残高	239,828	275,347

【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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24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	21,559	42,172
減価償却費	14,882	20,771
のれん償却額	452	176
負ののれん発生益	887	48,400
持分法による投資損益 (は益)	37	509
有価証券及び投資有価証券評価損益 (は益)	45	251
貸倒引当金の増減額 (は減少)	151	244
役員退職慰労引当金の増減額 (は減少)	11	24
退職給付引当金の増減額 (は減少)	3,080	1,047
賞与引当金の増減額 (は減少)	216	542
減損損失	33,943	39,361
たな卸資産評価損	8,084	3,448
有価証券及び投資有価証券売却損益 (は益)	3	24
固定資産売却損益 (は益)	61	323
固定資産除却損	734	557
受取利息及び受取配当金	446	425
支払利息	7,729	15,021
売上債権の増減額 (は増加)	143	2,050
たな卸資産の増減額 (は増加)	961	20,724
仕入債務の増減額 (は減少)	6,158	8,638
未払金の増減額 (は減少)	1,536	36
前受金の増減額 (は減少)	4,413	5,002
受託販売預り金の増減額 (は減少)	1,673	799
特定共同事業預り金の増減額 (は減少)	7,900	3,100
匿名組合損益未精算額等の増減額 (は減少)	10,267	909
その他	2,278	784
小計	87,633	62,073
利息及び配当金の受取額	539	430
利息の支払額	7,576	15,875
法人税等の支払額	14,418	1,743
営業活動によるキャッシュ・フロー	66,178	44,885

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	218	75
定期預金の払戻による収入	10	218
貸付けによる支出	1,332	7,417
貸付金の回収による収入	15,667	7,306
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	3,549	1,648
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,126	2,391
子会社株式の取得による支出	49	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	211	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	779
関係会社出資持分の売却による収入	-	6,289
その他の関係会社有価証券の取得による支出	2,400	2,750
敷金及び保証金の差入による支出	5,049	4,416
敷金及び保証金の回収による収入	5,858	6,435
固定資産の取得による支出	192,909	46,674
固定資産の売却による収入	31,596	8,738
匿名組合出資金の払込による支出	19,242	582
匿名組合出資金の払戻による収入	23,556	927
工事負担金等受入による収入	320	1,973
その他	647	275
投資活動によるキャッシュ・フロー	146,178	28,780
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	158	13,004
長期借入れによる収入	165,402	291,786
長期借入金の返済による支出	95,418	320,041
長期預り敷金保証金の受入による収入	17,380	18,716
長期預り敷金保証金の返還による支出	12,505	12,209
社債の発行による収入	10,000	20,000
社債の償還による支出	1,000	22,000
配当金の支払額	3,718	3,717
少数株主への配当金の支払額	717	990
ファイナンス・リース債務の返済による支出	530	963
自己株式の純増減額（ は増加）	43	7
その他	300	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	78,990	16,421
現金及び現金同等物に係る換算差額	46	36
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,056	352
現金及び現金同等物の期首残高	46,609	43,963
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	183	20,609
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,774	-
現金及び現金同等物の期末残高	43,963	64,220

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数

前期 66社、当期 93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、当社は賃貸業において、特別目的会社を利用した不動産投資（匿名組合出資等）を実施してまいりましたが、経営環境の変化により、匿名組合等が保有している資産のうち、長期にわたり関与すべき資産について、当期より経営戦略を転換することといたしました。これにより実質支配することになる匿名組合スピードハウス等29社を連結子会社としております。また、匿名組合メトン・ファンド及び匿名組合アルカディア2は新たに出資等をしたため、TH販売㈱は会社分割のため、それぞれ連結子会社としております。

一方、ティ・エル㈱及び特定目的会社テルミナスは会社清算のため、合同会社名古屋栄地所、有限会社エヌエイオー及び㈱嘉穂カントリーは株式等を売却したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社数

前期 11社、当期 13社

㈱東急レジャー

㈱東急住生活研究所 他

(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額（会社間の取引等消去後の金額による）であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

該当ありません。

関連会社

前期 5社、当期 5社

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

東急保険コンサルティング㈱ 他

なお、当連結会計年度において青島魯潤置業有限公司へ出資したため、持分法適用の範囲に含めております。一方、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱は売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

前期 11社、当期 13社

㈱東急レジャー

㈱東急住生活研究所 他

関連会社

前期 55社、当期 22社

㈱東急設計コンサルタント

東急グリーンシステム㈱ 他

(3) 持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用しておりません。

(4) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生し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。

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。

11月30日決算会社 匿名組合 1社

12月31日決算会社 在外連結子会社 2社及び匿名組合等 5社

1月31日決算会社 匿名組合等 7社

2月29日決算会社 匿名組合等 22社

上記のうち、クレイン特定目的会社の決算については、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。また、匿名組合アルカディアエイチティーの決算については、2月29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。

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。

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

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

団地毎の総平均法による原価法

一部につき個別法による原価法

商品

売価還元法による原価法

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(ア) 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の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。

(イ) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(ウ) 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。

(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。

(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察し、回収不能見込額を計上しております。

(イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(ウ) 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。

(エ) 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、当社並びに連結子会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1,453百万円、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。

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、東急リパブル(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をしております。

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。

(追加情報)

一部の連結子会社は、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準適用指針第1号）を適用しております。

本移行により、当連結会計年度に特別利益として135百万円（その他）、特別損失として149百万円（その他に含まれております。）を計上しております。

(オ) 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。

(カ) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。

(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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

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。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

(ア) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を採用しておりますが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用しております。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利の変動幅の比率分析等を適用しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、その効果の発現する期間（1～10年）を見積もり、定額法により均等償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

(ア) 消費税等

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、発生連結会計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。

【表示方法の変更】

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、区分掲記しておりました「特別利益」の「持分変動利益」及び「退職給付制度改定益」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別利益」の「持分変動利益」に表示していた323百万円及び「退職給付制度改定益」に表示していた682百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「ファイナンス・リース債務の返済による支出」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた 230百万円は、「ファイナンス・リース債務の返済による支出」 530百万円、「その他」 300百万円として組み替えております。

【追加情報】

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

1. 圧縮記帳

当連結会計年度における、有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳額及び圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
圧縮記帳額	百万円	百万円
建設仮勘定	2,330	-
圧縮記帳累計額		
建設仮勘定	2,330	-
建物及び構築物	2,190	4,516

2. 非連結子会社及び関連会社に係る注記

非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
投資有価証券	37,684百万円	11,932百万円
匿名組合出資金	164,702	6,109

3. 保証債務

連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
東急ホームローン利用者	18,304百万円	14,995百万円
会員権ローン利用者	272	169
従業員住宅借入金利用者	177	126
つなぎ融資利用者	1,283	1,055
合計	20,036	16,346

4. 土地の再評価

当社及び連結子会社である伊豆観光開発(株)は土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日

当社 平成12年3月31日

(子会社の合併による再評価) 平成13年3月31日

伊豆観光開発(株) 平成13年1月31日

当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

5. 担保に供している資産並びに担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
預金	148百万円	- 百万円
販売用不動産	-	5,284
土地	152,505	787,031
建物及び構築物	42,249	120,555
借地権	4,177	1,646
長期貸付金	293	282
投資有価証券	119	125
合計	199,493	914,926

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	21,984百万円	207,579百万円
未払金	98	108
前受金	148	-
長期借入金	90,893	353,290
固定負債その他	773	672
合計	113,897	561,651

上記のほか宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として、前連結会計年度において、現金及び預金410百万円、投資有価証券1,150百万円、当連結会計年度において、現金及び預金488百万円、投資有価証券1,263百万円を供託しております。

また、連結子会社である特定目的会社3社は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第128条の規定に基づき、保有資産（(1)の担保に供している土地61,698百万円、建物及び構築物3,654百万円を含む）を特定社債3,000百万円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。

当社は、平成23年4月27日に(有)コンフォリア・ファンド・ディアナに対し、追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日）に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。

そのため、上記には担保に供している資産及び担保付債務に計上されている以下の金額が含まれております。

担保に供している資産	
販売用不動産	5,284百万円
合計	5,284百万円
担保付債務	
長期借入金	4,001百万円
合計	4,001百万円

6. 借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	1,321百万円	203,332百万円
長期借入金	81,299	383,943

債務支払の引当の対象となる責任財産は、前連結会計年度において、土地102,046百万円、建物及び構築物25,399百万円であり、当連結会計年度において、土地762,618百万円、借地権705百万円、建物及び構築物108,147百万円、借入人としての連結子会社が当社に対して有する追加出資請求権77,107百万円（開発型の匿名組合等において天災地変等が発生した場合に生じるものを除く）であります。

なお、土地、借地権、建物及び構築物は、5「担保資産」に記載の金額に含まれております。

7. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（23行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
当座貸越極度額	157,695百万円	156,849百万円
貸出コミットメントの総額	53,000	54,000
借入実行残高	36,669	36,182
借入未実行残高	174,025	174,667

(連結損益計算書関係)

1. 営業原価

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
たな卸資産評価損	8,084百万円	3,448百万円

2. 負ののれん発生益は、当連結会計年度において、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったこと等により生じた負ののれんについて一括償却したものであります。

3. 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。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
給料・手当・賞与	15,289百万円	15,512百万円
販売宣伝費	9,323	9,528
賃借料	9,754	9,943
賞与引当金繰入額	1,896	2,228
退職給付費用	1,304	1,373
貸倒引当金繰入額	140	68
役員賞与引当金繰入額	112	99
役員退職慰労引当金繰入額	6	13

4. 減損損失

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

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	土地 建物及び構築物他	和歌山県有田郡 他	28,853
	賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	千葉県成田市 他	4,676
子会社	店舗 事務所等	土地 建物及び構築物他	兵庫県宝塚市 他	414

前連結会計年度において、当社グループは上記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、前連結会計年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ23件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(33,943百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、また、使用価値は将来キャッシュ・フローを2.1%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急不動産	-	のれん	-	26,372
	賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都千代田区他	3,195
子会社	賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都港区他	9,711
	店舗等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	81

当連結会計年度において、当社グループは上記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減損の兆候が生じている資産グループのうち減損損失を認識すべき資産グループ、売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ28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（39,361百万円）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により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

また、当連結会計年度において、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を下回ったことにより生じたのれんについて全額を減損損失として計上しております。

（連結包括利益計算書関係）

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1．その他の包括利益に係る組替調整額

その他有価証券評価差額金：

当期発生額	101百万円	
組替調整額	252	354百万円
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	110	110
為替換算調整勘定：		
当期発生額	170	170
税効果調整前合計		294
税効果額		1,389
その他の包括利益合計		1,683

2．その他の包括利益に係る税効果額

	税効果調整前	税効果額	税効果調整後
その他有価証券評価差額金	354百万円	162百万円	192百万円
繰延ヘッジ損益	110	6	116
土地再評価差額金	-	1,545	1,545
為替換算調整勘定	170	-	170
その他の包括利益合計	294	1,389	1,683

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,859	3.5	平成22年3月31日	平成22年6月28日
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	1,859	3.5	平成22年9月30日	平成22年12月6日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,858	利益剰余金	3.5	平成23年3月31日	平成23年6月29日

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24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

	当連結会計年度 期首株式数(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	2,284,472	43,153	21,413	2,306,212
合計	2,284,472	43,153	21,413	2,306,212

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加43,153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21,413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23年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成23年3月31日	平成23年6月29日
平成23年11月4日 取締役会	普通株式	1,858	3.5	平成23年9月30日	平成23年12月2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24年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,858	利益剰余金	3.5	平成24年3月31日	平成24年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
現金及び預金勘定	42,376百万円	60,570百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	294	150
有価証券	2,080	4,100
短期貸付金	0	0
短期借入金	200	300
現金及び現金同等物	43,963	64,220

2. 重要な非資金取引の内容

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

私募増資に伴う投資口持分比率の減少により、コンフォリア・レジデンシャル投資法人を連結の範囲から除外したことに伴う、重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。

固定資産の減少	17,940百万円
長期貸付金の増加	14,800百万円
投資有価証券の増加	4,000百万円

支配力が認められるため、匿名組合グッドフィールド・インベストメントを連結の範囲に含めたことに伴う、重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。

固定資産の増加	5,280百万円
長期借入金の増加	2,230百万円
投資有価証券の減少	1,753百万円

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

支配力が認められるため、合同会社スピードハウスを営業者とする匿名組合等29社を連結の範囲に含めたことに伴う、重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。

固定資産の増加	742,110百万円
短期借入金の増加	32,088百万円
長期借入金の増加	471,261百万円
社債の増加	5,000百万円
長期預り敷金保証金の増加	8,225百万円
匿名組合出資金の減少	157,177百万円
投資有価証券の減少	28,421百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

シニア住宅事業に係る設備ほかであります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアほかであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(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

(単位：百万円)

	前連結会計年度(平成23年3月31日)			
	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	期末残高相当額
建物	7,137	1,272	-	5,864
工具、器具及び備品	2,173	1,675	25	472
その他	1,203	954	3	245
合計	10,514	3,902	28	6,582

(単位：百万円)

	当連結会計年度(平成24年3月31日)			
	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	期末残高相当額
建物	7,137	1,629	-	5,508
工具、器具及び備品	1,348	1,167	2	178
その他	735	614	-	121
合計	9,221	3,410	2	5,808

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	1,068	771
1年超	9,360	8,576
合計	10,428	9,347
リース資産減損勘定の残高	5	0

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
支払リース料	1,355	1,065
リース資産減損勘定の取崩額	7	4
減価償却費相当額	1,087	807
支払利息相当額	369	346

(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おります。

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、利息法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	17,047	17,429
1年超	96,637	118,487
合計	113,684	135,917

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	10,403	29,966
1年超	30,672	94,648
合計	41,076	124,615

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取り組み方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金及び社債は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。デリバティブ取引は、金利スワップであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の債務不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、敷金及び保証金について、各事業部門が主要な取引先の状況を把握し、取引相手ごとに期日及び残高を管理すると共に、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券等については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を見直しております。

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

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、含まれておりません（（注）2.3）。

前連結会計年度（平成23年3月31日）

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

当連結会計年度（平成24年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	60,570	60,570	-
(2) 投資有価証券 (満期保有目的の債券)	1,182	1,197	14
(その他有価証券)	4,809	4,809	-
資産計	66,563	66,577	14
(1) 支払手形及び買掛金	46,125	46,125	-
(2) 短期借入金	57,300	57,300	-
(3) 社債	53,000	53,164	164
(4) 長期借入金	953,678	955,027	1,349
負債計	1,110,104	1,111,617	1,513
デリバティブ取引	110	110	-

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

満期保有目的の債券の時価は日本証券業協会の公表している価格によっております。

その他有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

負債

(1)支払手形及び買掛金、(2)短期借入金

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

(3)社債（1年内償還予定の社債を含む）

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

(4)長期借入金（1年以内に返済する長期借入金を含む）

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注) 2. 下記の金融商品については市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上記表に含めておりません。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (平成24年3月31日)
特定目的会社に対する優先出資証券	37,770	10,306
非上場株式等	3,287	4,834
匿名組合出資金	166,167	8,414

(注) 3. 下記の金融商品については市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが困難であり、かつ金額の重要性も小さいことから、上記表に含めておりません。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (平成24年3月31日)
敷金及び保証金	53,159	51,505
長期預り敷金保証金	151,768	164,832

(注) 4 . 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度 (平成23年 3月31日)

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

当連結会計年度 (平成24年 3月31日)

	1年以内(百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超(百万円)
預金	58,718	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	34	963	184	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券の うち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	85	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	58,753	1,048	184	-

(注) 5 . 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」に記載しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成23年3月31日)

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

当連結会計年度(平成24年3月31日)

	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	1,081	1,096	14
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,081	1,096	14
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	101	100	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	101	100	0
合計		1,182	1,197	14

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成23年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,066	828	238
	(2) 債券	74	73	0
	国債・地方債等	74	73	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,141	902	239
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	5,553	6,421	868
	(2) 債券	10	10	0
	国債・地方債等	10	10	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,564	6,432	868
合計		6,705	7,334	629

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められるもの

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

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

当連結会計年度（平成24年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 （百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	922	738	184
	(2) 債券	85	84	0
	国債・地方債等	85	84	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,008	823	184
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	3,801	4,452	651
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	3,801	4,452	651
合計		4,809	5,275	466

（注）時価を把握することが極めて困難と認められるもの

	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
譲渡性預金	4,100
特定目的会社に対する優先出資証券	1,063
非上場株式等	2,145
匿名組合出資金	2,305

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

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

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

当連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	2,189	6	42
(2) 債券 国債・地方債等	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	2,189	6	42

（デリバティブ取引関係）

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度（平成23年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成23年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	241,364	190,989	(注)

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

当連結会計年度（平成24年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成24年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	31,170	31,170	318
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	310,327	261,139	(注)

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

2. 退職給付債務及びその内訳

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
イ. 退職給付債務(百万円)	28,046	26,283
ロ. 年金資産(百万円)	7,713	5,422
ハ. 未積立退職給付債務(百万円)(イ+ロ)	20,333	20,861
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額(百万円)	1,493	1,091
ホ. 未認識数理計算上の差異(百万円)	2,190	2,170
ヘ. 未認識過去勤務債務(百万円)	300	311
ト. 連結貸借対照表計上額純額(百万円) (ハ+ニ+ホ+ヘ)	16,349	17,288
チ. 前払年金費用(百万円)	460	473
リ. 退職給付引当金(百万円)(ト-チ)	16,809	17,761

(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22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
退職給付費用		
イ. 勤務費用(百万円)	1,914	1,652
ロ. 利息費用(百万円)	654	562
ハ. 期待運用収益(百万円)	193	117
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	375	368
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	538	427
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	26	17
ト. 退職給付費用(百万円) (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	3,263	2,874
チ. その他(百万円)	624	1,038
リ. 合計(百万円) (ト+チ)	3,887	3,913

(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

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

(2) 割引率

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
2.0～2.5	2.0～2.5

(3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
2.0～3.0	0.75～3.0

(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。

(5) 数理計算上の差異の処理年数

発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌連結会計年度から費用処理することとしています。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、それぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理しております。

(6) 会計基準変更時差異の処理年数

15年であります。ただし、当社並びに連結子会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1,453百万円、および(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、(株)東急ハンズ等の子会社が一括償却した3,709百万円を除きます。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(平成23年3月31日)	(平成24年3月31日)
	百万円	百万円
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認	717	1,467
有価証券否認	4,300	4,110
固定資産償却否認	4,296	4,170
貸倒損失否認	567	357
未払費用否認	575	104
賞与引当金損金算入限度超過額	2,611	2,891
退職給付引当金	6,621	5,713
税務上の繰越欠損金	2,889	733
未実現利益	1,360	1,360
固定資産減損損失否認	4,538	8,013
匿名組合出資損	2,892	1,228
連結子会社評価差額金	-	1,481
連結子会社未精算損失	1,627	3,474
未払事業税・事業所税	456	1,060
合併時資産再評価	1,631	8
資産除去債務	626	690
その他	2,244	3,636
繰延税金資産小計	37,958	40,504
評価性引当額	12,924	9,326
繰延税金資産合計	25,033	31,177
繰延税金負債		
貸倒引当金	13	4
連結子会社評価差額金	3,667	32,673
固定資産圧縮積立金	3,301	3,088
土地権利変換認定損	520	967
特定目的会社配当損益否認	1,503	9
資産除去債務に対応する有形固定資産	415	363
その他	118	1,371
繰延税金負債合計	9,541	38,478
繰延税金資産の純額	15,492	7,301
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。		
	前連結会計年度	当連結会計年度
	(平成23年3月31日)	(平成24年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	5,351百万円	6,838百万円
固定資産 - 繰延税金資産	13,937	19,616
流動負債 - 繰延税金負債	7	21
固定負債 - 繰延税金負債	3,788	33,735

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率	40.7%	40.7%
繰延税金資産に係る評価性引当額	14.4	8.5
交際費等永久に損金算入されない項目	1.6	1.2
住民税均等割	0.9	0.5
のれん償却額	0.8	21.1
税率変更差異	-	5.6
その他	0.7	2.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.0	9.6

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成23年12月2日付で「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が40.69%から平成24年4月1日以後平成27年3月31日までに開始する連結会計年度に解消が見込まれるものについては38.01%、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度に解消が見込まれるものについては35.64%にそれぞれ変更しております。

この変更により、当連結会計年度末の繰延税金資産の純額が2,338百万円増加し、法人税等調整額が2,357百万円、その他有価証券評価差額金が16百万円、少数株主持分が256百万円、少数株主損益が254百万円減少しております。

また再評価に係る繰延税金負債は1,545百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 合同会社スパードハウスを営業者とする匿名組合等29社
 事業の内容 不動産の賃貸等

(2) 企業結合を行った主な理由

当社はこれまで賃貸業において、特別目的会社を利用した不動産投資(匿名組合出資等)を実施してまいりましたが、経営環境の変化により、匿名組合等が保有している資産のうち、長期にわたり関与すべき資産について、経営戦略を転換することといたしました。これにより実質支配することになる匿名組合等については当連結会計年度より連結子会社といたしました。

(3) 企業結合日

平成23年4月1日(みなし支配獲得日)

(4) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社の経営戦略の転換により当社が実質支配することが明確になったためであります。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成23年4月1日から平成24年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価

企業結合日に保有していた被取得企業29社の匿名組合出資金等の総額 185,599百万円

4. 発生したのれんの金額及び発生原因

(1) 発生したのれんの金額

26,372百万円

(2) 発生原因

匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を下回ったことにより生じた差額であります。そのため、全額を減損損失として計上いたしました。

5. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

48,286百万円

(2) 発生原因

匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた差額であります。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

匿名組合等を連結子会社とするにあたり、匿名組合等の固定資産等が増加する一方で、匿名組合等の出資金が減少、資産が578,937百万円増加いたしました。負債については、主に匿名組合等の有利子負債508,348百万円が増加いたしました。

7. 当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響額及びその算定方法

影響額の算定については、平成23年4月1日を企業結合日としているため実績額を利用しております。

従来、匿名組合等からの配当を当社の営業収益として計上してまいりましたが、当連結会計年度より連結子会社とするにあたり、固定資産として賃貸収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上することから、営業収益10,137百万円、営業利益8,581百万円が増加いたしました。なお、経常利益への影響は軽微であります。

さらに、上記連結にあたり、当連結会計年度において、特別利益「負ののれん発生益」48,286百万円及び特別損失「減損損失」26,372百万円が発生することから、税金等調整前当期純利益が21,913百万円増加いたしました。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は12,803百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は67百万円（特別利益に計上）、減損損失は4,589百万円（特別損失に計上）、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額は296百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は31,471百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は38百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損19百万円（特別損失に計上）、減損損失は12,817百万円（特別損失に計上）であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	187,251	345,286
期中増減額	158,035	521,476
期末残高	345,286	866,762
期末時価	393,158	909,118

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（167,630百万円）であり、主な減少額は減損損失（4,589百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は企業結合（551,515百万円）であり、主な減少額は減損損失（12,817百万円）であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。
4. 開業前計画物件（当連結会計年度の連結貸借対照表計上額253,558百万円）については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲」、「請負工事」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「運営」、「仲介」の7つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

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

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位:百万円)

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

(注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

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

(単位：百万円)

利益	
セグメント間取引消去	418
全社費用	5,195
合計	5,613

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

(単位：百万円)

資産	
セグメント間取引消去	55,717
全社資産	52,719
合計	2,998

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

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

(単位：百万円)

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	連結財務諸表計上額
売上高										
外部顧客に対する売上高	116,190	62,881	85,098	121,889	68,556	59,348	35,676	7,199	-	556,841
セグメント間の内部売上高又は振替高	102	3,824	238	3,407	6,177	232	2,023	499	(16,505)	-
計	116,293	66,706	85,336	125,297	74,734	59,580	37,699	7,698	(16,505)	556,841
セグメント利益(損失)	6,742	890	1,847	35,336	4,918	2,992	2,854	238	(5,735)	50,086
セグメント資産	185,817	27,135	32,151	1,241,486	12,001	199,447	36,749	12,850	(2,866)	1,744,774
その他の項目										
減価償却費	89	328	1,119	11,791	212	4,947	1,113	631	538	20,771
のれんの償却額	0	-	-	48,270	35	10	-	-	0	48,224
持分法適用会社への投資額	-	-	-	7,301	-	2,928	-	1,477	346	12,053
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	96	197	1,121	33,637	118	4,338	586	1,240	434	41,771

(注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

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

(単位：百万円)

利益	
セグメント間取引消去	145
全社費用	5,589
合計	5,735

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

(単位：百万円)

資産	
セグメント間取引消去	69,327
全社資産	66,461
合計	2,866

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

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
減損損失	-	309	-	38,913	-	137	-	-	-	39,361

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

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

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
当期償却額	0	-	-	48,270	35	10	-	-	0	48,224
当期末残高	-	-	-	389	314	46	-	-	-	656

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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

なお、上記「報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報」記載の前連結会計年度当期償却額に負ののれん発生益を含めております。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

当連結会計年度において、「賃貸」セグメントにおいて、48,400百万円の負ののれん発生益を計上しております。このうち48,286百万円については、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた負ののれんについて一括償却したものであります。

なお、上記「報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報」記載の当連結会計年度当期償却額に負ののれん発生益を含めております。

【関連当事者情報】

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

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	合同会社 スピードハ ウス	東京都 中央区	3	不動 産業	(所有) 直接 0.0	匿名組合出資	匿名組合出資 営業費用	1,937 2,983	匿名組合出資 金	35,231
関連会社	合同会社 タイムズ クエア	東京都 中央区	1	不動 産業	(所有) 直接 0.0	匿名組合出資	匿名組合出資 金の返還 営業収益	811 3,027	匿名組合出資 金	34,663
関連会社	クロス特定 目的会社	東京都 中央区	0	不動 産業	(所有) 直接 0.0	優先出資	優先出資 営業費用	1,065 1,183	投資有価証券	13,965
関連会社	コンフォリ ア・レジデ ンシャル投 資法人	東京都 渋谷区	15,840	不動 産業	(所有) 直接 35.95	出資	貸付金の回収	14,800	短期貸付金	-
関連会社	有限会社ス トライブス	東京都 中央区	3	不動 産業	(所有) 直接 0.0	匿名組合出資	固定資産の取 得	29,000	-	-

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

2. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	中島 美博	-	-	当社 取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の建築	住宅の建築	33	-	-

- (注) 1. 住宅の建築価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。
2. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	岡本 潮	-	-	当社 取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の改築	住宅の改築	15	-	-
役員	小倉 敏	-	-	当社 取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の改築	住宅の改築	18	-	-
役員	中島 美博	-	-	当社 取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の改築	住宅の改築	10	-	-

- (注) 1. 住宅の改築価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。
2. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

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

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

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

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

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

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

(注)1,5

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

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

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

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

4. 出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。

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

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

当社はこれまで賃貸業において、特別目的会社を利用した不動産投資(匿名組合出資等)を実施してまいりましたが、経営環境の変化により、匿名組合等が保有している資産のうち、長期にわたり関与すべき資産について、経営戦略を転換し、実質支配することになる匿名組合等については当連結会計年度より連結子会社といたしました。これにより、特別目的会社との取引金額及び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)については重要性が乏しくなったため記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	392.87円	453.46円
1株当たり当期純利益金額	21.84円	64.40円

(注) 1. 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。

2. 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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益(百万円)	11,597	34,200
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	11,597	34,200
期中平均株式数(千株)	531,130	531,049

3. 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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	239,828	275,347
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	31,189	34,542
(うち少数株主持分)	(31,189)	(34,542)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	208,638	240,804
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)	531,060	531,039

(重要な後発事象)

当社は平成24年4月27日開催の取締役会における決定に基づき、当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルについて、100%出資子会社である東急不動産アクティブア投信株式会社が資産の運用を受託するアクティブア・プロパティーズ投資法人へ譲渡いたしました。

1. 譲渡資産の内容

保有会社	名称	資産の内容	所在	譲渡価額 (百万円)
東急不動産(株)	固定資産 東急プラザ赤坂 1 エビスキュープラザ 他 2 物件	商業施設 オフィス	東京都 千代田区他	137,203
連結子会社	固定資産 東急プラザ表参道原宿 2 新橋プレイス 他 6 物件	商業施設 オフィス	東京都 港区他	

1. 土地建物の共有持分50%を譲渡の対象としております。
2. 土地建物の共有持分75%を譲渡の対象としております。

2. 相手先の概要

- (1) 名称 アクティブア・プロパティーズ投資法人
- (2) 所在地 東京都渋谷区
- (3) 代表者の役職・氏名 執行役員 坂根 春樹
- (4) 設立年月日 平成23年9月7日
- (5) 当連結会計年度末に 非連結子会社（東急不動産株式会社が100%出資）
 おける当社との関係 当社社員1名が執行役員として出向
 東急不動産アクティブア投信株式会社と資産運用委託契約を締結

3. 譲渡の日程

引渡日 平成24年6月13日

4. 当該事象の連結財務諸表に与える影響

上記1の固定資産の譲渡により、固定資産が129,908百万円減少し、特別利益8,102百万円の発生を見込みます。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
		平成年月日					平成年月日
東急不動産㈱	第11回無担保社債 (注)2	18.6.13	10,000 (10,000)	-	-	-	-
東急不動産㈱	第12回無担保社債 (注)2	18.12.13	10,000 (10,000)	-	-	-	-
東急不動産㈱	第13回無担保社債 (注)2	19.7.27	10,000	10,000 (10,000)	1.84	なし	24.7.27
東急不動産㈱	第14回無担保社債 (注)2	19.11.8	10,000	10,000 (10,000)	1.50	なし	24.11.8
東急不動産㈱	第15回無担保社債 (注)2	22.10.28	10,000	10,000	0.78	なし	27.10.28
東急不動産㈱	第16回無担保社債 (注)2	23.9.15	-	10,000	0.70	なし	28.9.15
東急不動産㈱	第17回無担保社債 (注)2	24.3.2	-	10,000	0.81	なし	29.3.2
Happy Family 特定目的会社	特定社債 (注)2	22.9.30	-	800	2.67	あり	25.9.30
クロス 特定目的会社	特定社債 (注)2	22.11.12	-	2,000	1.03	あり	25.11.12
クレイン 特定目的会社	特定社債 (注)2	22.3.26	-	200	1.44	あり	27.3.31
合計	-	-	50,000 (20,000)	53,000 (20,000)	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
20,000	2,800	-	10,200	20,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	44,225	57,300	0.64	-
1年以内に返済予定の長期借入金	114,342	280,505	1.32	-
1年以内に返済予定のリース債務	899	1,218	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	351,223	673,173	1.26	平成25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)	5,250	7,264	-	平成25年4月 ~43年3月
その他有利子負債 未払金	98	100	-	-
固定負債その他	773	672	-	平成25年4月 ~26年11月
合計	516,813	1,020,235	-	-

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。
3. 未払金及び固定負債その他の平均利率については、その契約において利息相当額及び元本相当額が区分掲記されていないため、記載しておりません。
4. 長期借入金、リース債務及びその他有利子負債(いずれも1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	171,418	105,492	148,299	232,061
リース債務	1,504	804	615	168
その他有利子負債	102	569	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益(百万円)	108,240	241,027	364,227	556,841
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	23,488	28,384	35,271	42,172
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	21,883	24,811	31,774	34,200
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	41.21	46.72	59.83	64.40

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	41.21	5.51	13.11	4.57

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 4,478	2 8,116
売掛金	1,816	2,231
販売用不動産	64,824	2 76,747
仕掛販売用不動産	71,019	78,673
貯蔵品	34	25
前渡金	3,933	8,579
前払費用	808	817
繰延税金資産	786	2,444
未収入金	35,370	8,226
関係会社短期貸付金	14,883	6,716
その他	3,688	4,328
貸倒引当金	17	3
流動資産合計	201,628	196,905
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 145,861	1 163,599
減価償却累計額	60,860	65,051
建物(純額)	2 85,001	2 98,547
構築物	1 7,676	1 7,860
減価償却累計額	5,316	5,450
構築物(純額)	2,359	2,410
機械及び装置	2,906	3,213
減価償却累計額	2,028	2,211
機械及び装置(純額)	878	1,002
車両運搬具	190	194
減価償却累計額	174	180
車両運搬具(純額)	16	13
工具、器具及び備品	4,907	5,260
減価償却累計額	3,924	4,268
工具、器具及び備品(純額)	982	991
土地	2, 3 172,779	2, 3 171,043
リース資産	1,398	3,374
減価償却累計額	155	415
リース資産(純額)	1,242	2,959
建設仮勘定	1 19,857	7,790
有形固定資産合計	283,117	284,758
無形固定資産		
借地権	2 5,835	2 6,923
ソフトウェア	310	260
その他	6,695	6,707
無形固定資産合計	12,841	13,891

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2 8,255	2 6,082
その他の関係会社有価証券	35,873	39,691
関係会社株式	67,202	57,623
匿名組合出資金	1,974	1,755
関係会社匿名組合出資金	209,941	212,352
長期貸付金	406	557
関係会社長期貸付金	2,995	15,519
敷金及び保証金	6 45,259	6 43,856
繰延税金資産	6,450	12,986
長期前払費用	746	745
その他	3,183	2,991
貸倒引当金	48	47
投資その他の資産合計	382,241	394,112
固定資産合計	678,200	692,762
資産合計	879,828	889,668
負債の部		
流動負債		
買掛金	17,042	24,394
短期借入金	5, 6 70,727	5, 6 95,513
1年内返済予定の長期借入金	2 104,006	2 67,833
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	28,253	8,400
未払費用	942	839
未払法人税等	-	3,722
前受金	9,595	12,013
預り金	8,051	8,706
不動産特定共同事業預り金	9,700	12,000
賞与引当金	418	405
役員賞与引当金	9	43
その他の引当金	99	45
その他	4,782	4,110
流動負債合計	273,630	258,025
固定負債		
社債	30,000	30,000
長期借入金	2 251,770	2 275,979
長期預り敷金保証金	114,088	117,842
再評価に係る繰延税金負債	3 13,469	3 10,983
リース債務	1,122	2,932
退職給付引当金	4,999	5,263
債務保証損失引当金	4,000	4,450
不動産特定共同事業預り金	10,150	4,750
資産除去債務	923	941
その他	483	1,135
固定負債合計	431,006	454,278
負債合計	704,636	712,304

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24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	5,552	5,548
資本剰余金合計	39,292	39,288
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	4,812	4,711
繰越利益剰余金	61,479	63,365
利益剰余金合計	66,292	68,077
自己株式	1,186	1,189
株主資本合計	161,950	163,727
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	304	162
土地再評価差額金	₃ 13,545	₃ 13,798
評価・換算差額等合計	13,241	13,635
純資産合計	175,192	177,363
負債純資産合計	879,828	889,668

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
営業収益		
分譲事業収益	132,250	105,790
賃貸事業収益	87,809	59,998
施設運営事業収益	23,646	21,126
その他の事業収益	209	244
営業収益合計	243,916	187,159
営業原価		
分譲事業原価	¹ 124,824	¹ 90,240
不動産賃貸費用	35,133	44,840
施設運営費用	24,328	21,017
その他の事業費用	579	814
営業原価合計	184,865	156,912
営業総利益	59,050	30,246
販売費及び一般管理費	² 14,851	² 14,844
営業利益	44,199	15,402
営業外収益		
受取利息	³ 415	³ 367
受取配当金	³ 1,145	³ 2,610
その他	75	35
営業外収益合計	1,636	3,014
営業外費用		
支払利息	5,571	5,270
社債利息	730	615
不動産特定共同事業配当金	154	220
その他	526	259
営業外費用合計	6,983	6,366
経常利益	38,851	12,050
特別利益		
固定資産売却益	⁴ 105	⁴ 52
投資有価証券割当益	86	-
投資有価証券売却益	-	123
その他	4	0
特別利益合計	196	175
特別損失		
減損損失	⁵ 34,403	⁵ 3,195
関係会社出資金売却損	-	5,143
債務保証損失引当金繰入額	547	450
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	336	-
その他	40	310
特別損失合計	35,327	9,098
税引前当期純利益	3,720	3,127
法人税、住民税及び事業税	2,584	8,170
法人税等調整額	2,962	9,263
法人税等合計	378	1,093
当期純利益	4,098	4,220

【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22年4月1日 至平成23年3月31日)		構成比 (%)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)		構成比 (%)
		金額(百万円)			金額(百万円)		
土地建物原価	1						
期首残高							
土地		113,269			106,689		
建物		35,912	149,182		29,154	135,844	
当期受入高							
土地		58,342			61,013		
建物		50,485	108,827		43,846	104,860	
他勘定振替高							
土地		3,050			-		
建物		324	3,374		278	278	
期末残高							
土地	106,689			126,610			
建物	29,154	135,844		28,810	155,421		
当期土地建物原価	2						
土地		61,871			41,093		
建物	56,919	118,791	95.2	43,911	85,004	94.2	
分譲事業費用							
人件費			2,646			2,771	
諸経費							
租税公課		189			210		
減価償却費		363			338		
その他		2,833	3,386		1,915	2,464	
計			6,032	4.8		5,236	5.8
合計			124,824	100.0		90,240	100.0

- (注) 1. 土地は買入土地代及び外注造成費ほかであり、建物は外注建築費ほかであります。
2. 前事業年度においてたな卸資産評価損7,295百万円、当事業年度においてたな卸資産評価損3,012百万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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)			当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			2,653	7.6		2,475	5.5
諸経費							
租税公課		1,489			1,755		
修繕維持費		537			534		
外注管理費		3,297			5,238		
水道光熱費		2,750			3,596		
賃借料		9,600			10,556		
減価償却費		3,850			4,772		
その他		10,954	32,479	92.4	15,910	42,364	94.5
計			35,133	100.0		44,840	100.0

ウ．施設運営費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)			当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			707	2.9		738	3.5
諸経費							
租税公課		613			407		
外注管理費		17,630			14,413		
賃借料		959			880		
減価償却費		2,266			1,968		
その他		2,152	23,621	97.1	2,608	20,278	96.5
計			24,328	100.0		21,017	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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)			当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			370	64.0		434	53.4
諸経費							
租税公課		8			13		
賃借料		38			35		
減価償却費		2			1		
その他		158	208	36.0	328	379	46.6
計			579	100.0		814	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	5,557	5,552
当期変動額		
自己株式の処分	4	4
当期変動額合計	4	4
当期末残高	5,552	5,548
資本剰余金合計		
当期首残高	39,297	39,292
当期変動額		
自己株式の処分	4	4
当期変動額合計	4	4
当期末残高	39,292	39,288
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
当期首残高	4,882	4,812
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	69	101
当期変動額合計	69	101
当期末残高	4,812	4,711
繰越利益剰余金		
当期首残高	57,381	61,479
当期変動額		
剰余金の配当	3,718	3,717
固定資産圧縮積立金の取崩	69	101
当期純利益	4,098	4,220
土地再評価差額金の取崩	3,648	1,281
当期変動額合計	4,098	1,885
当期末残高	61,479	63,365

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
利益剰余金合計		
当期首残高	62,263	66,292
当期変動額		
剰余金の配当	3,718	3,717
当期純利益	4,098	4,220
土地再評価差額金の取崩	3,648	1,281
当期変動額合計	4,028	1,784
当期末残高	66,292	68,077
自己株式		
当期首残高	1,147	1,186
当期変動額		
自己株式の取得	52	16
自己株式の処分	13	13
当期変動額合計	38	3
当期末残高	1,186	1,189
株主資本合計		
当期首残高	157,965	161,950
当期変動額		
剰余金の配当	3,718	3,717
当期純利益	4,098	4,220
自己株式の取得	52	16
自己株式の処分	8	8
土地再評価差額金の取崩	3,648	1,281
当期変動額合計	3,985	1,776
当期末残高	161,950	163,727

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	100	304
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	404	141
当期変動額合計	404	141
当期末残高	304	162
土地再評価差額金		
当期首残高	18,923	13,545
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,378	252
当期変動額合計	5,378	252
当期末残高	13,545	13,798
評価・換算差額等合計		
当期首残高	19,024	13,241
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,782	394
当期変動額合計	5,782	394
当期末残高	13,241	13,635
純資産合計		
当期首残高	176,989	175,192
当期変動額		
剰余金の配当	3,718	3,717
当期純利益	4,098	4,220
自己株式の取得	52	16
自己株式の処分	8	8
土地再評価差額金の取崩	3,648	1,281
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,782	394
当期変動額合計	1,797	2,171
当期末残高	175,192	177,363

【重要な会計方針】

1．有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を加減する方法

匿名組合出資金

匿名組合損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「匿名組合出資金」又は「関係会社匿名組合出資金」を加減する方法

なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記しております。

デリバティブ

時価法

2．たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・仕掛販売用不動産

団地毎の総平均法による原価法

一部につき個別法による原価法

なお、支払利息の原価算入は行っておりません。

貯蔵品

移動平均法による原価法

（いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

3．固定資産の減価償却の方法

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の一部の資産については定額法を採用しております。

また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～65年

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。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。

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。

4．繰延資産の処理方法

社債発行費 支出時に全額費用処理しております。

5．引当金の計上基準

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

6. 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。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 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。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

1. 圧縮記帳

有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳額及び圧縮記帳累計額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
圧縮記帳額	百万円	百万円
建設仮勘定	2,330	-
圧縮記帳累計額		
建設仮勘定	2,330	-
建物及び構築物	1,752	4,077

2. 担保に供している資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
建物	8,794百万円	4,757百万円
土地	40,850	14,804
借地権	3,315	80
販売用不動産	-	3,824
合計	52,960	23,466

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	19,680百万円	1,684百万円
長期借入金	4,892	6,106
関係会社の借入金	1,300	-
合計	25,872	7,790

上記のほか宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として、前事業年度において、投資有価証券279百万円及び現金11百万円、当事業年度において、投資有価証券363百万円及び現金11百万円を供託しております。

当社は、平成23年4月27日に(有)コンフォリア・ファンド・ディアナに対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。

そのため、上記には担保に供している資産及び担保付債務に計上されている以下の金額が含まれております。

担保に供している資産

販売用不動産	3,824百万円
合計	3,824百万円

担保付債務

長期借入金	2,898百万円
合計	2,898百万円

3. 土地の再評価

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。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日

当社 平成12年3月31日

（子会社の合併による再評価）平成13年3月31日

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。

4. 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	前事業年度 (平成23年3月31日)		当事業年度 (平成24年3月31日)	
	金額 (百万円)	内容	金額 (百万円)	内容
勝山高原開発(株)	3,823	借入金等	3,316	借入金等
ニセコ高原観光(株)	495	"	405	"
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	1,492	"	1,101	"
	(US.\$17,950千)		(US.\$13,400千)	
玉原東急リゾート(株)	180	"	-	"
東急ホームローン利用者	329	"	297	"
従業員住宅借入金利用者	176	"	126	"
佐倉ゴルフ開発(株)	1,720	"	1,390	"
(株)東急イーライフデザイン	1,497	"	1,249	"
その他2社	31	"	14	"
合計	9,745		7,899	

(注) US.\$ = 米ドル

上記のほか、連結子会社である匿名組合等の借入金等に対して、75,997百万円の追加出資義務をおっております。

5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（17行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
当座貸越極度額	118,595百万円	118,029百万円
貸出コミットメントの総額	50,000	50,000
借入実行残高	30,263	29,197
借入未実行残高	138,332	138,832

6. 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。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
敷金及び保証金	19,018百万円	18,953百万円
短期借入金	40,464	48,686
未払金	2,386	3,180
長期預り敷金保証金	5,843	5,993

(損益計算書関係)

1. 営業原価

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
たな卸資産評価損	7,295百万円	3,012百万円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度65%、当事業年度62%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度35%、当事業年度38%であります。

主要な費目及び金額は下記のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
販売手数料	2,979百万円	2,572百万円
販売宣伝費	5,347	5,344
販売経費	1,328	1,337
人件費	2,545	2,704
賞与引当金繰入額	115	121
役員賞与引当金繰入額	9	43
諸手数料	926	851
減価償却費	121	132

なお、賞与引当金繰入額の総額は前事業年度418百万円、当事業年度405百万円であり、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。

3. 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。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
受取利息	339百万円	249百万円
受取配当金	1,063	2,484

4. 固定資産売却益

土地及び建物等の売却益であります。

5. 減損損失

前事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
リゾート施設	土地 建物及び構築物他	和歌山県有田郡 他	28,441
賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	千葉県成田市 他	5,962

前事業年度において、当社は上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当事業年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ10件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（34,403百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。

当事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都千代田区 他	3,195

当事業年度において、当社グループは上記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4件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,195百万円）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により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

当事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (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）	2,284,472	43,153	21,413	2,306,212
合計	2,284,472	43,153	21,413	2,306,212

（注）普通株式の自己株式数の増加43,153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21,413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)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、シニア住宅事業に係る設備ほかであります。

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

(単位：百万円)

	前事業年度(平成23年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	1,967	524	1,442
工具、器具及び備品	92	56	35
合計	2,059	581	1,478

(単位：百万円)

	当事業年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	1,967	623	1,344
工具、器具及び備品	68	48	20
合計	2,036	671	1,365

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	184	178
1年超	2,343	2,163
合計	2,528	2,342

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
支払リース料	192	186
減価償却費相当額	117	111
支払利息相当額	104	99

(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おります。

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、利息法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	7,050	7,270
1年超	45,497	71,924
合計	52,547	79,195

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	8,288	12,657
1年超	34,056	48,729
合計	42,344	61,387

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成23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)
子会社株式	4,365	34,935	30,570
合計	4,365	34,935	30,570

当事業年度(平成24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)
子会社株式	4,365	39,784	35,419
合計	4,365	39,784	35,419

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
子会社株式	50,052	50,443
関連会社株式	842	693

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生 の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産	百万円	百万円
棚卸資産評価損否認	330	1,324
関係会社株式評価損否認	3,816	3,399
権利金償却否認	1,090	1,006
退職給付引当金否認	1,851	1,749
賞与引当金損金算入限度超過額	340	375
債務保証損失引当金否認	1,627	1,686
固定資産減損損失否認	2,802	3,313
合併時資産再評価	1,631	1,523
未払事業税	-	506
役員退職慰労引当否認	94	74
連結子法人投資簿価修正	55	48
特定目的会社配当損益否認	1,618	1,904
匿名組合出資評価損否認	2,183	4,036
減価償却超過額否認	603	640
資産除去債務	379	338
その他有価証券評価差額金	209	90
その他	602	633
繰延税金資産小計	19,237	22,652
評価性引当額	6,375	2,915
繰延税金資産合計	12,862	19,737
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	3,301	2,831
特定目的会社配当益否認	1,503	9
土地権利変換認定損	520	434
資産除去債務に対応する有形固定資産	218	169
固定資産差額	-	768
その他	81	93
繰延税金負債合計	5,626	4,306
繰延税金資産の純額	7,236	15,430

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率	40.7%	40.7%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	21.9	97.6
交際費等永久に損金算入されない項目	2.2	2.7
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	22.7	27.4
住民税均等割	0.3	0.3
過年度法人税等	9.8	2.9
税率変更に伴う期末繰延税金資産の減額修正	-	65.1
税率変更に伴う期末繰延税金資産の増額修正	-	19.5
その他	0.9	2.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	10.2	35.0

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成23年12月2日付で「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する

る特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が40.69%から平成24年4月1日以後平成27年3月31日までに開始する事業年度に解消が見込まれるものについては38.01%、平成27年4月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれるものについては35.64%にそれぞれ変更しております。この変更により、当事業年度末の繰延税金資産の純額が1,438百万円減少し、法人税等調整額が1,425百万円増加しており、その他有価証券評価差額金が12百万円減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は1,534百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	329.89円	333.99円
1株当たり当期純利益金額	7.72円	7.95円

(注) 1. 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。

2. 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22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
当期純利益(百万円)	4,098	4,220
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)	4,098	4,220
期中平均株式数(千株)	531,130	531,049

(重要な後発事象)

当社は、平成24年4月27日開催の取締役会における決定に基づき、下記のとおり、アクティビア・プロパティーズ投資法人へ固定資産を譲渡いたしました。

1. 譲渡資産の内容

名称	資産の内容	所在	譲渡価額 (百万円)
東急プラザ赤坂 1	商業施設	東京都千代田区	31,270
エビスキュープラザ	商業施設	東京都渋谷区	
他2物件	オフィス	-	

1.土地建物の共有持分50%を譲渡の対象としております。

2. 譲渡先の概要

- (1) 名称 アクティビア・プロパティーズ投資法人
- (2) 当社との関係 東急不動産株式会社が100%出資
 当社社員1名が執行役員として出向

3. 譲渡の日程

引渡日 平成24年6月13日

4. 損益に及ぼす影響

上記1記載の固定資産の譲渡により、平成25年3月期以降において、特別利益7,136百万円の計上を見込みます。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規程により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	145,861	19,090	1,352 (0)	163,599	65,051	5,232	98,547
構築物	7,676	387	203 (-)	7,860	5,450	326	2,410
機械及び装置	2,906	395	88 (-)	3,213	2,211	269	1,002
車両運搬具	190	5	2 (-)	194	180	8	13
工具、器具及び備品	4,907	461	108 (-)	5,260	4,268	449	991
土地	172,779	5,263	6,999 (3,190)	171,043	-	-	171,043
リース資産	1,398	1,975	-	3,374	415	259	2,959
建設仮勘定	19,857	3,346	15,413	7,790	-	-	7,790
有形固定資産計	355,578	30,926	24,169 (3,191)	362,335	77,577	6,544	284,758
無形固定資産							
借地権	5,835	1,107	19 (4)	6,923	-	-	6,923
ソフトウェア	3,242	65	8 (-)	3,299	3,038	115	260
その他	10,027	289	5 (-)	10,311	3,603	276	6,707
無形固定資産計	19,105	1,461	32 (4)	20,534	6,642	391	13,891
長期前払費用	3,408	144	-	3,553	2,808	145	745

(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	あべのマーケットパーク Q's MALL	9,460百万円
		COCOE あまがさき緑遊新都心	6,525百万円
	土地	あべのマーケットパーク Q's MALL	5,122百万円
(減少)	建設仮勘定	二子玉川再開発(第2期)	2,569百万円
	土地	東急プラザ赤坂	3,108百万円
	建設仮勘定	あべのマーケットパーク Q's MALL	15,149百万円

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	当期首残高 (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	65	50	0	(注) 1 64	50
賞与引当金	418	405	418	-	405
役員賞与引当金	9	43	9	-	43
債務保証損失引当金	4,000	450	-	-	4,450
その他の引当金	99	40	95	-	45

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

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産の部

ア．現金及び預金

科目	金額(百万円)
現金	260
預金	
当座預金	403
普通預金	7,321
定期預金	130
別段預金	-
計	7,856
合計	8,116

イ．売掛金

区分	金額(百万円)	相手先
分譲事業	100	東急リバブル(株) 33百万円外 (株)東急ホームズ 24百万円
賃貸事業	1,035	コンフォリア・レジデンシャル投 資法人 226百万円 さくら野DEPT仙台合同会社 86百万円 合同会社スピードハウス 35百万円外
施設運営事業	1,082	玉原東急リゾート(株) 23百万円 神奈川県国民健康保険団体連合会 15百万円外
その他の事業	13	(株)東急コミュニティー 2百万円外
計	2,231	

なお、売掛金の回収、滞留状況は次のとおりであります。

当期首残高 (百万円)	当期売上高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{(A+D)}{B} \times 366$
1,816	192,630	192,215	2,231	98.85	3.84

(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	2,899	58,189
北海道	83	766
東北	6	136
関東	2,479	37,655
中部	223	1,548
近畿	77	18,048
中国・四国	-	2
九州	29	30
販売用建物	-	18,557
計	-	76,747

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	134	68,420
北海道	5	1,900
関東	56	50,869
中部	5	811
近畿	66	14,839
仕掛販売用建物	-	10,252
計	-	78,673

オ．貯蔵品

貯蔵品25百万円はレジヤ施設運営事業用の食堂・売店商品ほかであります。

カ．関係会社株式

区分	金額(百万円)
TLCゴルフリゾート(株)	27,981
東急不動産ローン保証(株)	8,034
ニセコ高原観光(株)	4,262
(株)東急コミュニティー	3,810
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・ コーポレーション	2,757
その他	10,776
計	57,623

キ．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	34,476
合同会社スピードハウス	34,105
合同会社デウテロス	20,171
合同会社プロートス	17,489
合同会社クイーン	9,082
その他	97,027
計	212,352

ク．敷金及び保証金

区分	金額（百万円）
賃貸事業保証金・敷金等（注）1	18,136
運営事業保証金・敷金（注）2	25,719
計	43,856

（注）1.主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金であります。

2.主として運営施設の保証金・敷金であります。

負債の部

ア．買掛金

区分	金額（百万円）	相手先
造成工事・建築工事代金 外	24,394	(株)IAO竹田設計 3,521百万円
		独立行政法人都市再生機構 3,093百万円
		大豊建設(株) 2,265百万円
		(株)フジタ 2,209百万円
		東映ラボ・テック(株) 2,197百万円外
計	24,394	

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）	11,656
住友信託銀行(株)（運転資金）	7,659
三菱UFJ信託銀行(株)（運転資金）	7,550
(株)三菱東京UFJ銀行（運転資金）	6,140
八十二銀行(株)（運転資金）	2,500
その他（運転資金）	60,008
計	95,513

ウ．１年内返済予定の長期借入金

借入先	金額（百万円）
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	12,671
(株)みずほコーポレート銀行（運転資金）	9,270
住友信託銀行(株)（運転資金）	8,028
三菱ＵＦＪ信託銀行(株)（運転資金）	7,481
(株)日本政策投資銀行（設備資金）	6,794
その他（運転資金）	23,589
計	67,833

エ．社債

摘要	金額（百万円）
第13回無担保社債ほか	50,000
計	50,000

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

オ．長期借入金

借入先	金額（百万円）
(株)日本政策投資銀行（設備資金）	28,098
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	23,068
(株)三菱東京ＵＦＪ銀行（運転資金）	22,886
三菱ＵＦＪ信託銀行(株)（運転資金）	20,119
(株)みずほコーポレート銀行（運転資金）	17,633
その他（運転資金）	164,175
計	275,979

カ．長期預り敷金保証金

区分	金額（百万円）
賃貸事業保証金・敷金（注）1	58,041
施設会員保証金 （東急ハーヴェストクラブ・タングラム）	26,162
ゴルフ会員保証金	20,568
その他（注）2	13,069
計	117,842

（注）1．主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金であります。

2．シニア住宅の預り敷金保証金ほかであります。

（3）【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	(特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店 (特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する。 http://www.tokyu-land.co.jp
株主に対する特典	自社施設(ホテル・ゴルフ場等)の割引優待券

- (注) 1. 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法189条第2項各号に掲げる権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割り当て及び募集新株予約権の割り当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。
2. 特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日をもって、三井住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更したため、以下のとおり、商号・住所等が変更となっております。

取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	三井住友信託銀行株式会社

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、証券取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第79期）（自平成22年4月1日至平成23年3月31日） 平成23年6月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成23年6月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第80期第1四半期）（自平成23年4月1日至平成23年6月30日） 平成23年8月11日関東財務局長に提出

（第80期第2四半期）（自平成23年7月1日至平成23年9月30日） 平成23年11月11日関東財務局長に提出

（第80期第3四半期）（自平成23年10月1日至平成23年12月31日） 平成24年2月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成23年6月30日関東財務局長に提出

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

平成24年5月2日関東財務局長に提出

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

(5) 発行登録書（株券、社債券等）

平成24年2月29日関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

平成23年6月28日関東財務局長に提出

平成23年6月30日関東財務局長に提出

平成23年8月11日関東財務局長に提出

平成23年11月11日関東財務局長に提出

平成24年2月13日関東財務局長に提出

平成24年5月2日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成24年6月15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 百井 俊次 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉村 基 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 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23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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24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。

強調事項

注記事項（企業結合等関係）に記載されているとおり、会社は実質支配することになる匿名組合等について、当連結会計年度より、子会社として連結の範囲に含まれることとなった。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 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24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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、東急不動産株式会社が平成24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結果について、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。

利害関係

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XBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成24年6月15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	百井 俊次 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	吉村 基 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木 理 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23年4月1日から平成24年3月31日までの第80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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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24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。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。