

【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26年6月26日
【事業年度】	第1期(自平成25年10月1日至平成26年3月31日)
【会社名】	東急不動産ホールディングス株式会社
【英訳名】	Tokyu Fudosan Holdings 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】	03(5458)0915
【事務連絡者氏名】	執行役員財務・経理部統括部長 兼松 将興
【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】	03(5458)0915
【事務連絡者氏名】	執行役員財務・経理部統括部長 兼松 将興
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第1期
決算年月	平成26年3月
営業収益 (百万円)	714,067
経常利益 (百万円)	50,583
当期純利益 (百万円)	23,712
包括利益 (百万円)	24,894
純資産額 (百万円)	369,242
総資産額 (百万円)	1,789,822
1株当たり純資産額 (円)	598.73
1株当たり当期純利益 (円)	41.61
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-
自己資本比率 (%)	20.4
自己資本利益率 (%)	7.5
株価収益率 (倍)	18.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	13,504
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,745
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,008
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	92,723
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	17,594 (8,939)

(注) 1. 当社は、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社を株式移転完全子会社とする株式移転完全親会社として設立されました。当該企業結合は、共通支配下の取引等として会計処理しており、詳細は注記事項「企業結合等関係」に記載しております。

当有価証券報告書は、設立第1期として提出するものであるため、前連結会計年度以前の記載は行っておりません。

なお、共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の連結財務諸表を引き継いで作成しております。従って、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日)には、東急不動産の第1四半期連結会計期間及び第2四半期連結会計期間が含まれております。

2. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。
3. 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。
4. 第1期の1株当たり当期純利益金額は、当社が平成25年10月1日に共同株式移転により設立された会社であるため、会社設立前の平成25年4月1日から平成25年9月30日までの期間について、東急不動産の期中平均株式数に株式移転比率を乗じた数値を用いて計算しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第1期
決算年月	平成26年3月
営業収益 (百万円)	6,169
経常利益 (百万円)	3,020
当期純利益 (百万円)	3,006
資本金 (百万円)	60,000
発行済株式総数 (株)	640,830,974
純資産額 (百万円)	208,867
総資産額 (百万円)	850,461
1株当たり純資産額 (円)	341.44
1株当たり配当額 (円)	-
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	4.87
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-
自己資本比率 (%)	24.6
自己資本利益率 (%)	1.4
株価収益率 (倍)	157.9
配当性向 (%)	-
従業員数 (人)	36
(外、平均臨時雇用者数) (人)	(-)

(注) 1. 当社は平成25年10月1日設立のため、第1期は、平成25年10月1日から平成26年3月31日までとなっております。

2. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

3. 1株当たり配当額については、配当金支払額を記載しているため、第1期は実績がありません。

4. 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】

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産(株)、(株)東急コミュニティーおよび東急リバブル(株)の完全親会社として設立されました。

平成25年10月 当社設立、東京証券取引所市場第一部に株式を上場

平成26年4月 賃貸住宅管理を行う東急住宅リース(株)を設立

また、平成25年10月1日に共同株式移転により当社の完全子会社となりました東急不動産(株)の沿革は、以下のとおりであります。

昭和28年12月 東急不動産(株)設立、東京急行電鉄(株)から不動産販売業等を譲り受ける

昭和30年4月 不動産賃貸業に進出(代官山東急アパート竣工)

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36年10月 東京証券取引所市場第一部に指定

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50年11月 ゴルフ事業に進出(札幌東急ゴルフクラブ開業)

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 スキー事業に進出(蓼科東急スキー場開業)

昭和61年7月 会員制スポーツクラブ事業に進出(東急スポーツオアシス江坂開業)

昭和63年6月 会員制リゾートホテル事業に進出(東急ハーヴェストクラブ蓼科開業)

平成10年2月 中長期滞在型ホテル事業に進出(東急ステイ蒲田開業)

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21年10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

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24年6月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 東京証券取引所に上場

平成24年7月 インドネシアにてコンドミニアム事業等を行う「PT.TOKYU LAND INDONESIA」を設立

平成25年2月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 東京証券取引所に上場

平成25年9月 完全親会社である東急不動産ホールディングス(株)の設立に伴い3社(東急不動産(株)、(株)東急コミュニティー及び東急リバブル(株))が東京証券取引所市場第一部の上場を廃止

3【事業の内容】

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）の完全親会社として設立されました。当社グループは当社、子会社111社（うち連結子会社98社）、関連会社32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。

また、当社は有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

分譲業

東急不動産は住宅地、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、東急不動産の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に東急リバブルが、別荘については、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っております。

請負工事業

㈱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

㈱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

東急不動産および東急コミュニティー、東急リバブル、東急リロケーション㈱等がオフィスビル、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。一部の商業施設については、東急不動産S C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等の組成・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。

管理受託業

東急コミュニティー等がマンション、アパート、ビル等の総合管理業務を行っております。

運営業

東急不動産等がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、㈱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、東急不動産がシニア住宅の経営を行い、㈱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

東急リバブル、東急リゾート㈱等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

㈱イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っているほか東急不動産が鑑定評価業務等を行っております。

上記のほか、分譲業においてその他の関係会社である東京急行電鉄㈱と東急不動産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東急リバブルが受託するなどしております。

4【関係会社の状況】

平成26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(%)	関係内容
(連結子会社) 3, 4, 7 東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	分譲 賃貸 運営 仲介 その他	100.00	経営指導、役員の兼任
3, 5, 7 ㈱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	100.00	経営指導、役員の兼任
3, 7 東急リパブル㈱	東京都 渋谷区	1,396	分譲 賃貸 仲介 その他	100.00	経営指導、役員の兼任
6 ㈱東急ハンズ	東京都 渋谷区	400	小売	100.00 (100.00)	役員の兼任
㈱東急ホームズ	東京都 渋谷区	400	請負工事	100.00 (100.00)	役員の兼任
東急リロケーション㈱	東京都 渋谷区	100	分譲 賃貸	100.00 (100.00)	役員の兼任
㈱東急スポーツオアシス	東京都 品川区	100	運営	100.00 (100.00)	役員の兼任
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	請負工事	100.00 (100.00)	役員の兼任
㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	その他	68.00 (68.00)	役員の兼任
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 (98.95)	役員の兼任
P T . Tokyu Land Indonesia	インドネ シア共和 国	百万米ドル 11	分譲	100.00 (100.00)	役員の兼任
TLC TAURUS INVESTMENT HONG KONG LIMITED	香港	百万米ドル 17	分譲	100.00 (100.00)	-
TLC US Corporation	米国	米ドル 50	分譲	100.00 (100.00)	-
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 (100.00)	役員の兼任
東急不動産S C マネジ メント㈱	東京都 渋谷区	100	賃貸	100.00 (100.00)	-

名称	住所	資本金 又は出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所有 又は被所有の 割合(%)	関係内容
東急不動産アクティブ ア投信(株)	東京都 渋谷区	300	賃貸	100.00 (100.00)	役員の兼任
東急不動産コンフォ リア投信(株)	東京都 渋谷区	200	賃貸	100.00 (100.00)	役員の兼任
(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	52.72 (52.72)	-
(株)東急リゾートサービ ス	東京都 渋谷区	100	運営	100.00 (100.00)	役員の兼任
TLCゴルフリゾート(株)	東京都 渋谷区	100	運営	100.00 (100.00)	-
伊豆観光開発(株)	静岡県 伊東市	90	運営	99.99 (99.99)	-
勝山高原開発(株)	福井県 勝山市	290	運営	83.19 (83.19)	役員の兼任
ニセコ東急リゾート(株)	北海道 虻田郡	100	運営	100.00 (100.00)	-
玉原東急リゾート(株)	群馬県 沼田市	100	運営	90.00 (90.00)	-
(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 (100.00)	-
(有)大多喜城ゴルフ倶楽 部	東京都 渋谷区	100	運営	100.00 (100.00)	-
房総興発(株)	東京都 渋谷区	100	運営	100.00 (100.00)	-
(株)猿島カントリー	東京都 渋谷区	50	運営	100.00 (100.00)	-
(株)タングラム斑尾	東京都 渋谷区	60	運営	100.00 (100.00)	-
(株)吉川カントリー倶楽 部	兵庫県 三木市	80	運営	100.00 (100.00)	-
(株)芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	運営	100.00 (100.00)	-
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	100	運営	51.00 (51.00)	-
関西カントリー(株)	京都府 亀岡市	50	運営	100.00 (100.00)	-
(株)三木よかわカントリー	兵庫県 三木市	50	運営	100.00 (100.00)	-
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 (99.99)	役員の兼任
(株)ウェルネス広島	広島県 広島市 中区	50	運営	80.00 (80.00)	役員の兼任
(株)東急イーライフデザ イン	東京都 渋谷区	400	運営	97.27 (97.27)	-
TLCリゾートマネジ メント(株)	東京都 渋谷区	10	運営	100.00 (100.00)	-
東急リゾート(株)	東京都 中央区	480	仲介	100.00 (100.00)	役員の兼任

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(%)	関係内容
東急不動産ローン保証㈱	東京都 渋谷区	100	その他	100.00 (100.00)	-
その他58社					
(持分法適用関連会社) 東急保険コンサルティング㈱	東京都 渋谷区	405	保険代理業務 等	40.00 (40.00)	役員の兼任
㈱メディアヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコ ンサルティン グ業務等	20.00 (20.00)	-
その他3社					
(その他の関係会社) 8 東京急行電鉄㈱	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業他	被所有 16.05 (0.12)	役員の兼任

(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()内は間接所有又は間接被所有割合で内数であります。

3. 金融商品取引法第24条第1項ただし書きおよび同法施行令第4条第1項に従い、平成26年3月期の有価証券報告書の提出義務が免除されております。

4. 東急不動産㈱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。

主要な損益情報等

(1) 売上高	259,422百万円
(2) 経常利益	14,898百万円
(3) 当期純利益	96,782百万円
(4) 純資産額	285,758百万円
(5) 総資産額	984,632百万円

5. ㈱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。

主要な損益情報等

(1) 売上高	119,176百万円
(2) 経常利益	8,651百万円
(3) 当期純利益	6,223百万円
(4) 純資産額	42,880百万円
(5) 総資産額	101,933百万円

6. ㈱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、セグメント情報のうち、小売業の売上高に占める割合が90%を超えているため主要な損益情報等の記載を省略しております。

7. 特定子会社であります。

8. 有価証券報告書提出会社であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲業	242 (105)
請負工事業	1,377 (17)
小売業	2,607 (704)
賃貸業	1,648 (130)
管理受託業	5,801 (5,812)
運営業	2,628 (1,766)
仲介業	2,518 (43)
その他業	393 (329)
全社(共通)	380 (35)
合計	17,594 (8,939)

- (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26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)
36 (-)	42.7	18.1	10,410,302

セグメントの名称	従業員数(人)
全社(共通)	36 (-)
合計	36 (-)

- (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) 労働組合の状況

当社の従業員は、東急不動産㈱、㈱東急コミュニティーおよび東急リパブル㈱からの出向者であるため、労働組合は組織されていません。なお、連結子会社のうち東急不動産㈱には労働組合が組織されておりますが、労使関係は良好で、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】

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リパブル株式会社（以下、「東急リパブル」といいます。）の完全親会社として設立されましたが、統合以前、東急コミュニティーおよび東急リパブルは東急不動産の連結子会社であり、当社の連結範囲は統合以前の東急不動産の連結範囲と実質的な変更はないため、前連結会計年度と比較を行っている項目については東急不動産の平成25年3月期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）と比較しております。

(1)業績

当期の業績は、売上高7,141億円（対前期+19.8%）、営業利益614億円（同+18.2%）、経常利益506億円（同+26.8%）と分譲マンションの売上増加や売買仲介の好調、ユナイテッドコミュニティーズ(株)を連結子会社としたことなどから増収増益となりました。

当期純利益は237億円（同+7.1%）と、前期にアクティブ・プロパティーズ投資法人への資産譲渡に伴い固定資産売却益84億円を計上していたものの、少数株主損益の改善等により増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	5,959	7,141	1,182
営業利益	520	614	95
経常利益	399	506	107
当期純利益	221	237	16

有利子負債	9,741	9,910	169
-------	-------	-------	-----

<セグメント別業績>

売上高 (億円)

	前期	当期	比較
合計	5,959	7,141	1,182
分譲	1,451	2,091	640
請負工事	701	907	206
小売	828	845	17
賃貸	1,283	1,309	26
管理受託	765	960	195
運営	597	638	41
仲介	423	516	93
その他	88	99	11
全社・消去	178	223	45

営業利益 (億円)

	前期	当期	比較
合計	520	614	95
分譲	66	125	59
請負工事	16	29	13
小売	9	11	2
賃貸	350	336	14
管理受託	51	67	15
運営	38	43	5
仲介	48	85	37
その他	0	0	0
全社・消去	58	80	22

分譲

売上高は2,091億円（対前期+44.1%）、営業利益は125億円（同+88.6%）となりました。

分譲マンションの売上増加に加え、アクティブア・プロパティーズ投資法人へ商業施設・オフィスビル等のたな卸資産の譲渡があったこと等から増収増益となっております。

分譲マンションは「ブランズ四番町」（東京都千代田区）、「ブランズ麻布狸穴町」（東京都港区）、「ブランズタワー文京小日向」（東京都文京区）、「ブランズタワー南堀江」（大阪府大阪市）等を計上いたしました。販売については引き続き堅調に推移するとともに、完成在庫も低水準を維持しております。マンションの通期売上予想に対する契約済み割合は44%（同+6P）となっております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,451	2,091	640
営業利益	66	125	59

売上高内訳

（消去前・億円）

	前期		当期		比較
マンション	2,571戸	1,009	2,819戸	1,426	417
建売住宅	206戸	40	357戸	83	43
別荘	13戸	5	152戸	72	68
その他分譲	-	398	-	509	112

供給販売戸数（東急不動産）

	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	25年3月期末	26年3月期末
マンション	2,381戸	2,417戸	2,489戸	2,540戸	252戸	260戸
建売住宅	99戸	131戸	170戸	171戸	28戸	46戸
別荘	57戸	61戸	88戸	88戸	-	-

請負工事

売上高は907億円（対前期+29.3%）、営業利益は29億円（同+81.7%）となりました。

前期における東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式取得に伴う連結子会社化や東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の増加等により増収増益となっております。受注実績については、マンション共用部工事やリフォーム工事を中心に引き続き拡大しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	701	907	206
営業利益	16	29	13

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	187	187	1
リフォーム	201	237	36
マンション 共用部工事等	313	483	170

受注実績(受注高) (消去前・億円)

	前期	当期	比較
受注高計	723	854	131
注文住宅	195	183	12
リフォーム	200	227	26
マンション 共用部工事等	328	445	118

小売

売上高は845億円(対前期+2.0%)、営業利益は11億円(同+26.6%)となりました。

(株)東急ハンズにおいて「東急ハンズ横浜店」の一時閉店に伴う影響等があったものの、新規出店等に増収増益となりました。

なお、新規店舗として、平成25年4月に「東急ハンズ姫路店」及び「ハンズビー武蔵小杉東急スクエア店」を開業、平成25年10月に「東急ハンズ横浜店」が移転の上、リニューアルオープンいたしました。また、平成26年6月には「東急ハンズ京都店」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	828	845	17
営業利益	9	11	2

売上高内訳 ()内は期末店舗数

(億円)

	前期	当期	比較
首都圏	524 (14)	515 (14)	9
関西圏	161 (5)	166 (6)	5
地方その他	98 (5)	107 (5)	10
小型店	45 (21)	56 (20)	11

賃貸

売上高は1,309億円(対前期+2.0%)、営業利益は336億円(同+4.1%)となりました。

新規稼働物件の寄与等による増収となりましたが、前期におけるアクティブ・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の譲渡の影響等により減益となっております。

空室率(オフィスビル・商業施設)は、前期開業の「新目黒東急ビル」(東京都品川区、オフィスビル)が満室稼働となったことのほか既存オフィスビルの稼働が改善したこと等から1.8%と引き続き低水準を維持しております。

なお、平成25年9月に「デックス東京ビーチ」(東京都港区、商業施設)、平成25年12月に「南青山ライカビル」(東京都港区、商業施設)、「ラ・ポルト心齋橋」(大阪府大阪市、商業施設)及び「恵比寿プライムスクエア」(東京都渋谷区、オフィスビル・商業施設・住宅)を取得しております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	1,283	1,309	26
営業利益	350	336	14

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
保有 1	639	644	5
借上等 2	119	116	4
その他 3	525	549	24

- 1 保有は東急不動産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
- 2 借上等は東急不動産における借上及び非連結の匿名組合等事業等
- 3 その他は東急不動産及び連結した匿名組合等を除くその他の事業会社

オフィスビル・商業施設 賃貸床面積・空室率

	24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末
賃貸床面積(m ²)	1,072,228	994,773	1,026,453
空室率(連結)	2.3%	2.7%	2.2%
空室率(東急不動産)	2.0%	2.1%	1.8%

連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設を含む

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
デックス東京ビーチ(平成9年竣工) 1	商業	25年9月	69千m ²
南青山ライカビル(平成10年竣工) 2	商業	25年12月	2千m ²
ラ・ポルト心斎橋(平成19年竣工)	商業	25年12月	4千m ²
恵比寿プライムスクエア(平成9年竣工)	オフィス・商業・住宅	25年12月	69千m ²

- 1 借地権付建物
- 2 地上権付建物

住宅賃貸戸数

(戸)

	24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末
住宅賃貸物件	15,674	16,819	17,820
賃貸管理代行	57,823	59,993	60,614
社宅管理代行	88,181	87,005	84,360

管理受託

売上高は960億円（対前期+25.5%）、営業利益は67億円（同+30.4%）となりました。

前期における東急コミュニティーによるユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式取得に伴う連結子会社化によりマンション管理ストックが拡大し、増収増益となりました。なお、平成26年3月期末のマンション管理ストックは641千戸（うち総合管理戸数478千戸）と今期も着実に拡大しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	765	960	195
営業利益	51	67	15

期末管理物件数

	24年3月期末	25年3月期末	26年3月期末
マンション(戸)	405,911	617,687	641,591
ビル(件)	1,356	1,330	1,305

運営

売上高は638億円（対前期+6.8%）、営業利益は43億円（同+13.5%）となりました。

会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブやゴルフ場の会員権販売が好調に推移し登録金収入が増加したことに加え、ハーヴェストクラブでは平成25年8月に「熱海伊豆山」・「VIALA annex 熱海伊豆山」（静岡県熱海市）、シニア住宅では9月に「グランクレール青葉台二丁目」（神奈川県横浜市）が開業したこともあり増収増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	597	638	41
営業利益	38	43	5

売上高内訳（ ）内は期末施設数

（億円）

	前期	当期	比較
ゴルフ	86 (20)	84 (20)	2
ハーヴェスト	122 (24)	135 (26)	12 (会員制リゾートホテル)
オアシス	145 (33)	150 (33)	5 (フィットネスクラブ等)
スキー	107 (8)	105 (8)	2
シニア住宅	57 (10)	63 (11)	6
その他	81	102	21

仲介

売上高は516億円（対前期+21.9%）、営業利益は85億円（同+77.0%）となりました。

売買仲介は、リテール部門において12店舗を新規出店するとともに、「リパブルあんしん仲介保証」等の新サービスも積極的に展開、取引の拡大に注力いたしました。ホールセール部門においても不動産投資市場における対応力を強化し、国内外の投資家に対するサービス向上に努めた結果、リテール部門・ホールセール部門ともに取引件数・成約価格が上昇、販売受託においても引渡件数が増加し、増収増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	423	516	93
営業利益	48	85	37

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	351	416	65
販売受託	44	65	21
その他	28	35	7

その他

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	88	99	11
営業利益	0	0	0

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
福利厚生受託	58	67	9
その他	30	32	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927億円となり、前期末と比較して87億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、税金等調整前当期純利益437億円、仕入債務の増加230億円、減価償却費200億円等による資金増加の一方、たな卸資産の増加647億円、受託販売預り金の減少262億円、法人税等の支払142億円等により、135億円の資金減少となりました。

（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、固定資産の取得758億円、有価証券及び投資有価証券の取得102億円等による資金減少の一方、固定資産の売却1,115億円等により、197億円の資金増加となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済2,090億円、長期預り敷金保証金の返還372億円等による資金減少の一方、長期借入金1,676億円、長期預り敷金保証金の受入279億円、社債の発行200億円等により、30億円の資金増加となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

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

3【対処すべき課題】

(1)会社の経営の基本方針

当社グループは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。

(2)中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、会社の対処すべき課題

前中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）は、計画最終年度となる平成25年度において、連結営業利益614億円（対中期経営計画+14億円）、DEレシオ2.7倍（対中期経営計画 1.2倍）と、目標とする各経営指標を達成いたしました。

また、前中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化を図るため、平成25年10月に持株会社体制へ移行し、事業環境変化に柔軟かつ迅速に対応し、グループ総合力を最大限発揮できる経営体制を構築いたしました。持株会社体制移行の目的は以下のとおりです。

- グループ経営基盤の革新による経営の機動性・効率性の向上
- グループ連携による事業間シナジーの拡大
- 財務基盤強化によるグループ各事業の成長加速

平成25年10月の新体制発足以降、上記に掲げた体制移行の目的を実現するための諸施策を検討・着手しております。まず、平成26年度より同一のお客様を抱える事業を集約し、各事業と会社組織の整合による経営管理の向上を図るために、従前の8セグメントから7セグメントへ事業セグメントを変更するとともに、ハンズ事業セグメントを担当する(株)東急ハンズを東急不動産(株)の子会社から当社の子会社へ変更する（平成26年4月）など組織改編を行いました。

次に、今後伸長が期待される不動産ストック活用ビジネス強化のために、賃貸住宅管理事業を集約し、「東急住宅リース(株)」を新設（平成26年4月）、複数の事業会社にて展開していた仲介事業を東急リパブル(株)へ移管・集約（平成26年4月）する等、重複事業を再編、体制整備することにより、事業の効率性向上と事業機会の拡大を実現してまいります。

更に、分譲住宅事業における製販一体化（平成26年4月）、(株)東急コミュニティーの管理ストックから派生する仲介情報を東急リパブル(株)が事業化するシステムの構築（平成26年4月）など、バリューチェーンを強化するとともに、お客様に分かりやすい高品質のサービス提供を図り、事業間シナジーの最大化を実現してまいります。

また、今後も引き続きお客様に分かりやすいように重複事業・機能を再編し、経営の機動性・効率性の向上を図ってまいります。

前中期経営計画の達成を踏まえ、当社グループは新たな中長期経営計画の策定を進めております。

当社グループは、新体制の下、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業の4つのコア事業をベースに、渋谷再開発等の中長期プロジェクトを着実に推進、またお客様を中心に据えたグループ連携でのシナジー拡大など、体制移行による成果を獲得し、将来に向けた成長フェーズにシフトしてまいります。

新たな中長期経営計画としては、今後予想される事業環境変化を踏まえた上で、当社グループとして継続的成長を目指す長期ビジョンとその実現に向けた中期経営計画を策定いたします。

なお、新中長期経営計画において目標とする経営指標につきましては、新たな体制の下、経営統合効果等も精査し計画に組み込んだ上で、今秋に公表する予定です。

将来に関する事項についてはその達成を保証するものではありません。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状態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) 経営環境変動のリスク

当社グループの取り扱う不動産賃貸業、不動産販売業、施設運営業、不動産流通事業等については、景気動向や企業業績、個人消費動向などの影響を受けやすい傾向があり、これらにより各事業における利益率の低下や収益性の悪化、保有資産の価値が下落する可能性があります。

(2) 金利変動のリスク

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、金融情勢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、税制等各種規制変更のリスク

当社グループが取り扱う各事業に関しては、各種法令や規制、税制等の規制があります。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や、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) 情報システムに関するリスク

当社グループでは、情報システムの整備、活用について、そのインフラの整備拡充を行うとともに、データバックアップの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) 株式変動のリスクについて

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) 自然災害、人災等の発生に関するリスク

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】

当社は平成25年10月1日付で、連結子会社である東急不動産(株)、(株)東急コミュニティーおよび東急リパブル(株)との間で同社に対する経営指導業務に関し、経営指導委託契約を締結しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー（以下、「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下、「東急リバブル」といいます。）の完全親会社として設立（以下、「本株式移転」といいます。）されましたが、統合以前、東急コミュニティーおよび東急リバブルは東急不動産の連結子会社であり、当社の連結範囲は統合以前の東急不動産の連結範囲と実質的な変更はないため、前連結会計年度と比較を行っている項目については東急不動産の平成25年3月期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）と比較しております。

（1）財政状態の分析

（資産）

当期末の資産残高は17,898億円で、714億円の増加であります。

流動資産は販売用不動産の増加などから920億円増加、固定資産は有形固定資産の譲渡などに伴い206億円減少しております。

（負債）

当期末における負債の残高は14,206億円で、92億円の増加であります。

短期借入金、長期借入金及び社債を合わせた有利子負債は9,910億円で新規投資などに伴い169億円増加いたしました。なお、有利子負債のうち4,033億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3,692億円で、623億円の増加であります。

当期純利益として237億円計上するとともに、本株式移転に伴い株主資本が818億円増加、少数株主持分が352億円減少いたしました。

（2）経営成績の分析

売上高は7,141億円で、分譲セグメントにおける売上増加等により1,182億円の増収であります。

セグメント別では、分譲セグメントにおいて分譲マンションの売上増加等から640億円の増収、ユナイテッドコミュニティーズ(株)を連結子会社としたこと等から請負工事セグメントにおいて206億円、管理受託セグメントにおいて195億円の増収となっております。

営業利益は614億円で、分譲セグメントの売上増加、仲介セグメントにおける売買仲介の好調等により95億円の増益となりました。

経常利益は506億円で、金利低下に伴う支払利息の減少等に伴い営業外収支が改善、107億円の増益となっております。

当期純利益は、前期にアクティビア・プロパティーズ投資法人への資産譲渡に伴い固定資産売却益84億円を計上していたものの、少数株主損益の改善等により16億円の増益となりました。

なお、1株当たり当期純利益は41.61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（2）キャッシュ・フロー」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】

当連結会計年度において、賃貸セグメントにおけるオフィスビル等の取得、修繕工事等をはじめとして77,539百万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	423百万円	0.55%
請負工事	418百万円	0.54%
小売	1,104百万円	1.42%
賃貸	64,241百万円	82.85%
管理受託	556百万円	0.72%
運営	6,855百万円	8.84%
仲介	1,441百万円	1.86%
その他	1,000百万円	1.29%
小計	76,041百万円	98.07%
消去または全社	1,498百万円	1.93%
合計	77,539百万円	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>

(株)東急ホームズにおいて、展示場を取得したほか、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>

(株)東急ハンズにおいて、2店舗を新規オープン・1店舗をリニューアルオープンしております。

<賃貸>

東急不動産(株)及び匿名組合等の連結子会社において、主にオフィスビル等の取得、既存稼働物件の修繕等を行っております。

<管理受託>

(株)東急コミュニティーにおいて、システム開発に関する設備投資等を行っております。

<運営>

東急不動産(株)において、主に会員制リゾートホテルの新設、既存稼働物件の修繕等の設備投資を行っております。

<仲介>

東急リバブル(株)において、12店舗を新規出店したほか、既存店舗の改装などを行っております。

<その他>

(株)イーウェルにおいて、システム開発に関する投資等を行っております。

<全社>

主に東急不動産(株)、(株)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
匿名組合タイムズ スクエア	タイムズスクエア ビル(借地権付建 物相当)	東京都渋谷区	賃貸	店舗	-	88,200	16,800	-	105,000
匿名組合モモ・ホー ルディングス	品川プレイス	東京都港区	賃貸	事務所	638	2,716	1,088	0	3,804

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

主要な設備はありません。

(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
東急不動産(株)	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	546	4,511	28,382
東急不動産(株)	東急プラザ赤坂	東京都千代田 区	賃貸	店舗・事務所	2,552	12,498	1,938	62	14,499
東急不動産(株)	あべのキューズ モール	大阪府大阪市	賃貸	店舗	8,464	5,122	8,454	1,900	15,478
東急不動産(株)	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	7,847	349	11,991
東急不動産(株)	蒲田東急ビル本 館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	1,827	200	11,131
東急不動産(株)	江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル・店舗	5,828	7,346	3,095	35	10,477
東急不動産(株)	デックス東京 ビーチ	東京都港区	賃貸	店舗	-	-	3,882	6,561	10,443
東急不動産(株)	聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所・ホテル ほか	-	-	5,283	3,718	9,001
東急不動産(株)	梅田北プレイス	大阪府大阪市	賃貸	事務所	1,443	5,457	2,549	45	8,053
東急不動産(株)	あまがさきキュー ズモール	兵庫県尼崎市	賃貸	店舗	-	-	7,074	134	7,208
東急不動産(株)	渋谷プレイス	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗	494	5,597	1,134	10	6,742
東急不動産(株)	南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	4,995	114	874	5,985
東急不動産(株)	イオレ渋谷ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	171	4,852	-	-	4,852
東急不動産(株)	東急プラザ戸塚	神奈川県横浜 市	賃貸	店舗	11,233	2,000	2,647	37	4,686
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	1,628	2,990	1,634	13	4,638
東急不動産(株)	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	1,439	6	4,273
東急不動産(株)	カコー桜丘	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗ほ か	1,515	4,025	202	-	4,227
東急不動産(株)	渋谷B E A M	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	1,546	13	4,180

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
東急不動産(株)	三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	-	-	2,061	1,975	4,037
東急不動産(株)	二子玉川ライズ・第2期事業	東京都世田谷区	賃貸	事業予定地	1,258	1,016	-	2,610	3,626
東急不動産(株)	恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,115	2,508	712	31	3,252
東急不動産(株)	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,145	2,848	380	3	3,233
東急不動産(株)	仙台東洋ビル	宮城県仙台市	賃貸	事務所・店舗	850	3,200	10	0	3,211
匿名組合スパー ドハウス	(仮称)銀座五 丁目計画	東京都中央区	賃貸	事業予定地	3,767	155,626	-	11,286	166,912
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	3,537	62	38,509
匿名組合タイム ズスクエア	タイムズスクエ アビル所在土地	東京都渋谷区	賃貸	土地	19,281	35,333	-	-	35,333
匿名組合レギー ナ	南青山東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所	2,283	30,712	2,891	84	33,688
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	2,814	185	31,841
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	3,913	30	27,028
匿名組合ピオ ネーロ	恵比寿プライム スクエア	東京都渋谷区	賃貸	事務所・共同 住宅	68,936	22,274	3,654	113	26,043
匿名組合シテイ 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	2,984	31	25,726
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	6,384	199	23,230
匿名組合ポンテ	新橋東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所	1,563	18,975	3,512	46	22,534
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	2,512	39	21,124
サイドスリー特 定目的会社	(仮称)表参道 計画	東京都港区	賃貸	事業予定地	1,047	20,841	-	135	20,977
匿名組合プロ ートス	DBC品川東急 ビル	東京都港区	賃貸	事務所	3,345	14,939	2,863	2	17,805
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	2,152	33	16,584
匿名組合シテイ スクエア	渋谷スクエア	東京都渋谷区	賃貸	事務所	943	11,561	2,434	76	14,072
匿名組合プロ ートス	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	2,054	24	13,403
匿名組合メトン ・ファンド	渋谷道玄坂東急 ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,519	11,144	915	0	12,061
匿名組合シン ナ	新南平台東急ビ ル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,836	10,195	998	38	11,233
匿名組合パー キュー・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	1,353	12	10,455
匿名組合プロ ートス	日本橋本町東急 ビル	東京都中央区	賃貸	事務所	1,294	8,649	1,597	9	10,256

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
匿名組合ベルデ	新目黒東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	3,082	10,050	5,414	187	15,651
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	3,974	228	15,604
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	467	13,182	1,125	18	14,325
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	事務所・店舗	962	12,600	1,639	55	14,295
匿名組合クィーン	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	1,307	8	14,090
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	3,478	-	8,819
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	1,400	18	8,236
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	2,521	706	7,326
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	2,009	-	6,255
匿名組合キャナ 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	928	22	6,202
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	2,476	0	5,817
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	4,275	905	0	5,182
匿名組合クロウ 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	181	0	4,470
匿名組合箕面エ ス・シー	みのおキューズ モール	大阪府箕面市	賃貸	商業施設	(37,466)	-	3,904	170	4,074
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	1,035	20	4,054
(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	958	190	3,975
(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	763	-	3,566
東急不動産(株)	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	2,514	92	8,973
東急不動産(株)	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	3,636	52	7,293
東急不動産(株)	東急ハーヴェス トクラブ熱海伊 豆山	静岡県熱海市	運営	ホテル	29,231	1,886	2,083	289	4,259
東急不動産(株)	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	1,305	31	3,737
東急不動産(株)	浜名湖別荘団地 施設	静岡県浜松市	運営	テニスコ ート・ マリナーほか	70,094	3,227	21	102	3,351

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
東急不動産(株)	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	17,920	1,230	1,691	138	3,060
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)	7,684	606	449	8,740
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	259	1,520	6,726
(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)	5,006	293	215	5,515
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	569	1,693	5,378
TLCゴルフリゾート(株)	季美の森ゴルフ倶楽部	千葉県大網白里市	運営	ゴルフ場 (18H)	712,655	2,847	337	1,885	5,069
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	4,374	177	225	4,777
ニセコ東急リゾート(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	361	2,503	1,529	4,394
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	127	693	4,169
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	2,078	900	1,064	4,042
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	244	2,138	3,583
(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)	-	1,735	1,802	3,538

(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)	-	1,322	1,042	2,365

(*) : 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)

該当事項はありません。

(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 (㎡)
	(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

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 (㎡)
	(建物)				
東急不動産㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	ヴィスポ横須賀	神奈川県横須賀市	賃貸	店舗ほか	9,025
東急不動産㈱	大宮M Tビル	埼玉県大宮市	賃貸	事務所	7,071
東急不動産㈱	六本木イーストビル	東京都港区	賃貸	店舗・事務所ほか	6,904
東急不動産㈱	横浜中村ビル	神奈川県横浜市	賃貸	事務所	6,435
東急不動産㈱	渋谷B E A M	東京都渋谷区	賃貸	店舗	6,408
東急不動産㈱	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	6,010
東急不動産㈱	八丁堀東急ビル	東京都中央区	賃貸	事務所	6,006
東急不動産㈱	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T O D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S Tビル	東京都文京区	賃貸	事務所	3,462
東急不動産㈱	港北M I N A M O	神奈川県横浜市	賃貸	店舗	3,414
㈱東急コミュニティー	リバージュ品川	東京都港区	賃貸	共同住宅	34,928
㈱東急コミュニティー	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	ルキシア薬院	福岡県福岡市	賃貸	共同住宅	5,872
㈱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	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	メゾン・ド・コリーヌ市ヶ谷	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	3,148
㈱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

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	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
(株)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
(株)東急ハンズ	広島東映ビル	広島県広島市	小売	店舗	6,891
(株)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
(株)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
(株)東急ハンズ	TOKYO-BAYららぽーと	千葉県船橋市	小売	店舗	4,954
(株)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
(株)東急ハンズ	マロニエゲート	東京都中央区	小売	店舗	3,918
(株)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
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)	エスヴェール北梅田	大阪府大阪市	賃貸	共同住宅	4,806
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)	セントラル堺東	大阪府堺市	賃貸	共同住宅	3,406
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)	AMAX YOKOHAMA	神奈川県横浜市	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)	ガーデナヴィルラグナ市川妙典	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)	コンドミニウム・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)	ブローテ横浜高島台	神奈川県横浜市	賃貸	共同住宅	8,836
東急リロケーションサービス(株)	ブローテ大倉山	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)	文京グリーンコートテラス	東京都文京区	賃貸	共同住宅	4,868

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急リロケーションサービス㈱	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㈱	ソアラソーム碑文谷	東京都目黒区	賃貸	共同住宅	4,569
東急リロケーションサービス㈱	アリーム稲毛海岸	千葉県千葉市	賃貸	共同住宅	4,566
東急リロケーションサービス㈱	ガーデニエール砦WEST	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	4,362
東急リロケーションサービス㈱	セリゼ雪谷	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,862
計					590,855

(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	2,400,000,000
計	2,400,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26年6月26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	640,830,974	640,830,974	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	640,830,974	640,830,974	-	-

(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25年10月1日 (注1)	700,560,974	700,560,974	60,000	60,000	15,000	15,000
平成25年10月11日 (注2)	59,730,000	640,830,974	-	60,000	-	15,000

(注) 1. 平成25年10月1日付の発行済株式総数並びに資本金および資本準備金の増加は、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の共同株式移転の方法により当社が設立されたことによるものです。

2. 平成25年10月11日付の発行済株式総数の減少は、自己株式59,730,000株を消却したことによるものです。

(6) 【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の 状況（株）
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	76	72	591	454	55	55,515	56,763	-
所有株式数 （単元）	-	1,960,702	168,770	1,096,577	1,764,630	1,407	1,409,807	6,401,893	641,674
所有株式数の 割合（％）	-	30.63	2.64	17.13	27.56	0.02	22.02	100.00	-

（注）1．自己株式29,117,492株は「個人その他」に291,174単元、「単元未満株式の状況」に92株含めて記載しております。

2．証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に63単元、「単元未満株式の状況」に21株含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成26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	96,879	15.12
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	33,751	5.27
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	32,654	5.10
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	21,008	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)	14,918	2.33
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	9,783	1.53
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)	7,027	1.10
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	6,985	1.09
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY C LIENTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店カ ストディ業務部)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA (東京都中央区日本橋三丁目11番1 号)	6,240	0.97
ステート ストリート バンク ウェ スト クライアント トリーティー (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	6,064	0.95
計	-	235,313	36.72

(注) 1. 当社は、自己株式を29,117千株(発行済株式総数に対する所有株式の割合4.54%)保有しておりますが、議決権を有しないため上記表からは除外しております。

2. 上記の所有株式数のうち、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)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)は、信託業に係る株式であります。

3. 三井住友信託銀行株式会社及びその共同保有者から提出された平成25年10月21日の大量保有報告書の変更報告書により、平成25年10月15日現在で以下の通り株式を保有している旨の報告を受けております。下記の三井住友信託銀行株式会社の保有株式数40,961千株のうち、21,008千株は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	40,961	6.39
三井住友トラスト・アセットマネジメン ト株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,361	0.21
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	17,085	2.67
計	-	59,408	9.27

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26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 32,091,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 608,098,100	6,080,981	-
単元未満株式	普通株式 641,674	-	-
発行済株式総数	640,830,974	-	-
総株主の議決権	-	6,080,981	-

(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6,300株(議決権の数63個)が含まれております。

【自己株式等】

平成26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					
東急不動産ホールディングス株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	29,117,400		29,117,400	4.54
株式会社東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目10番7号	2,935,500		2,935,500	0.46
相互保有株式					
東急グリーンシステム株式会社	神奈川県横浜市青葉区荏田町489番1号	26,100		26,100	0.00
株式会社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	12,200		12,200	0.00
計		32,091,200		32,091,200	5.01

(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号及び第234条第4項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】

会社法第234条第4項による取得（共同株式移転に伴う端数の処理）

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
取締役会（平成25年11月8日）での決議状況 （取得日 平成25年11月8日）	99	買取単価に買取対象株式 数を乗じた金額（注）
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	99	92,367
残存決議株式の総数及び価格の総額		
当事業年度の末日現在の未行使割合（％）		
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合（％）		

（注）買取単価とは、買取日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値であります。

(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】

会社法第155条第7号による取得（単元未満株式の買取請求）

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	13,768	13,046,095
当期間における取得自己株式	569	445,687

（注）当期間における取得自己株式には、平成26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	59,730,000			
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）	2,855	2,625,881	46	34,500
保有自己株式数	29,117,492		29,118,015	

（注）1.当期間における処理自己株式には、平成26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26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、中長期開発をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要に配慮しつつ、業績並びに今後の経営環境等を総合的に勘案し、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。

当期末の配当金は、前中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を達成したことなどから従来予想から1株あたり0.5円増配し、1株当たり4.5円を実施する事を決定いたしました。共同株式移転により当社の完全子会社となった東急不動産株式会社が実施した中間配当金3.5円と、当社が実施予定の期末配当金4.5円を合計した8.0円を基にした当期の配当性向は19.2%となります。

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

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

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年6月26日 定時株主総会決議	2,752	4.5

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1期
決算年月	平成26年3月
最高(円)	1,081
最低(円)	725

(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25年10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月
最高(円)	1,081	1,023	995	979	903	822
最低(円)	907	912	864	875	796	725

(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	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (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 東急不動産株式会社 入社 平成4年6月 同社 取締役 平成8年6月 同社 常務取締役 平成11年6月 同社 専務取締役 平成12年6月 同社 代表取締役社長 平成13年6月 東急リバブル株式会社 取締役 平成14年4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長 執行役員 平成14年6月 株式会社東急コミュニティー 取締役(現) 平成14年6月 株式会社東急ハンズ 取締役(現) 平成16年4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長 社長執行役員 平成20年4月 同社 代表取締役会長 平成20年4月 東急リバブル株式会社 取締役会長(現) 平成25年10月 当社 代表取締役会長(現) 平成26年4月 東急不動産株式会社 取締役相談役(現)	(注3)	130,932
代表取締役社長 (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 東急不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 取締役 平成12年6月 同社 常務取締役 平成14年4月 同社 専務取締役 執行役員 平成16年4月 同社 取締役 専務執行役員 平成18年4月 同社 取締役 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 平成20年6月 株式会社東急ハンズ 取締役(現) 平成21年6月 株式会社東急コミュニティー 取締役(現) 平成21年6月 東急リバブル株式会社 取締役(現) 平成25年10月 当社 代表取締役社長 平成26年4月 当社 代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成26年4月 東急不動産株式会社 代表取締役会長(現)	(注3)	58,192
取締役 副社長執行役員	中島 美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 東急不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 取締役 平成14年4月 同社 常務取締役 執行役員 平成16年4月 同社 取締役 常務執行役員 平成18年4月 同社 取締役 専務執行役員 平成20年4月 同社 取締役 副社長執行役員 平成20年6月 東急リバブル株式会社 監査役 平成23年4月 東急不動産株式会社 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 株式会社東急コミュニティー 取締役(現) 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) 平成25年10月 当社 取締役 平成26年4月 当社 取締役 副社長執行役員(現) 平成26年4月 東急住宅リース株式会社 代表取締役社長(現)	(注3)	62,454
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 東急不動産株式会社 入社 平成14年4月 同社 執行役員 平成16年6月 同社 取締役 執行役員 平成18年4月 同社 取締役 常務執行役員 平成20年4月 同社 取締役 専務執行役員 平成23年4月 同社 取締役 副社長執行役員 平成25年10月 当社 取締役 平成26年2月 株式会社東急コミュニティー 取締役 平成26年4月 当社 取締役 副社長執行役員(現) 平成26年4月 株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成26年4月 東急不動産株式会社 取締役(現) 平成26年4月 東急リバブル株式会社 取締役(現)	(注3)	33,800

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 副社長執行 役員	三枝 利行	昭和33年 8月25日生	昭和56年 4月 東急不動産株式会社 入社 平成20年 4月 同社 執行役員 平成23年 4月 同社 常務執行役員 平成23年 6月 同社 取締役 常務執行役員 平成25年10月 当社 取締役 平成26年 4月 当社 取締役 副社長執行役員(現) 平成26年 4月 東急不動産株式会社 代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成26年 4月 株式会社東急コミュニティー 取締役(現) 平成26年 4月 東急リパブル株式会社 取締役(現)	(注3)	16,000
取締役 専務執行役 員	榊 真二	昭和32年 1月23日生	昭和55年 4月 東急不動産株式会社 入社 平成18年 4月 同社 執行役員 平成19年 2月 株式会社東急ハンズ 常務執行役員 平成19年 6月 同社 取締役 常務執行役員 平成20年 4月 東急不動産株式会社 グループ執行役員 平成20年 7月 株式会社東急ハンズ 取締役 専務執行役員 平成22年 4月 東急不動産株式会社 グループ上席執行役員 平成22年 6月 株式会社東急ハンズ 代表取締役 専務執行役員 平成23年 4月 同社 代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成26年 4月 当社 専務執行役員 平成26年 6月 当社 取締役 専務執行役員(現)	(注3)	10,000
取締役 専務執行役 員	大隈 郁仁	昭和33年 8月 3日生	昭和57年 4月 東急不動産株式会社 入社 平成20年 4月 同社 執行役員 平成23年 6月 同社 取締役執行役員 平成25年10月 当社 取締役 平成26年 4月 当社 取締役 専務執行役員(現) 平成26年 4月 東急不動産株式会社 取締役(現) 平成26年 4月 株式会社東急コミュニティー 取締役(現) 平成26年 4月 東急リパブル株式会社 取締役(現) 平成26年 4月 株式会社東急ハンズ 取締役(現)	(注3)	5,400
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20年 6月 株式会社東急コミュニティー 取締役 平成22年 6月 東京急行電鉄株式会社 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 東急不動産株式会社 取締役 平成25年10月 当社 取締役(現)	(注3)	32,424
取締役 (社外)	壺岐 浩一	昭和22年 9月 6日生	昭和45年 4月 第一生命保険相互会社 入社 平成 8年 7月 同社 取締役 平成11年 4月 同社 常務取締役 平成13年 6月 東急不動産株式会社 監査役 平成16年 4月 第一生命保険相互会社 専務取締役 平成16年 7月 同社 取締役 専務執行役員 平成18年 4月 同社 代表取締役 専務執行役員 平成19年 4月 同社 代表取締役 副社長執行役員 平成20年 4月 株式会社第一ビルディング 顧問 平成20年 6月 同社 代表取締役社長 平成21年 6月 DIAMアセットマネジメント株式会社 代表取締 役会長(現) 平成26年 6月 当社 取締役(現)	(注3)	-

役名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
常勤監査役 (社外)	川合 正	昭和23年 8月16日生	昭和46年 7月 平成10年 6月 平成13年 6月 平成14年 2月 平成14年 2月 平成14年 6月 平成15年 6月 平成15年 6月 平成19年10月 平成19年10月 平成22年 6月 平成23年 6月 平成25年10月	三井信託銀行株式会社 入社 同社 取締役 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 同社 取締役 常務執行役員 三井トラスト・ホールディングス株式会社 常務取締役 中央三井信託銀行株式会社 取締役専務執行役員 三井アセット信託銀行株式会社 取締役社長 三井トラスト・ホールディングス株式会社 専務取締役 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社 取締役 中央三井アセット信託銀行株式会社 取締役社長 同社 取締役会長 東急不動産株式会社 常勤監査役(現) 当社 常勤監査役(現)	(注4)	3,700
常勤監査役	中島 和人	昭和29年 2月16日生	昭和51年 4月 平成19年 9月 平成23年 6月 平成26年 4月 平成26年 4月 平成26年 4月 平成26年 6月	東急不動産株式会社 入社 同社 資産活用事業本部鑑定部統括部長 株式会社東急コミュニティー 監査役(現) 東急不動産株式会社 監査役(現) 東急リパブル株式会社 監査役(現) 株式会社東急ハンズ 監査役(現) 当社 常勤監査役(現)	(注4)	17,641
監査役 (社外)	浅野 友靖	昭和28年 4月27日生	昭和53年 4月 平成18年 4月 平成21年 4月 平成21年 6月 平成22年 4月 平成23年 6月 平成25年10月 平成26年 4月	第一生命保険相互会社 入社 同社 執行役員 同社 常務執行役員 同社 取締役 常務執行役員 第一生命保険株式会社 取締役 常務執行役員 東急不動産株式会社 監査役 当社 監査役(現) 第一生命保険株式会社 取締役 専務執行役員	(注4)	-
監査役 (社外)	今村 俊夫	昭和26年 4月14日生	昭和49年 4月 平成19年 6月 平成20年 6月 平成23年 4月 平成26年 4月 平成26年 6月	東京急行電鉄株式会社 入社 同社 取締役 同社 常務取締役 同社 専務取締役 同社 代表取締役副社長(現) 当社 監査役(現)	(注4)	3,043
計						373,586

(注) 1. 荻崎浩一は、社外取締役であります。

2. 川合正、浅野友靖および今村俊夫は社外監査役であります。

3. 平成26年 6月26日開催の定時株主総会の終結の時から 1年間であります。

4. 当社の設立日である平成25年10月 1日から平成29年 3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

5. 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11名で、上記「役員の状況」に記載の 6名の他、次のとおりであります。

今野 一男 東急リパブル株式会社担当

雑賀 克英 株式会社東急コミュニティー担当

木村 昌平 東急不動産株式会社担当

兼松 将興 財務・経理部統括部長

西村 和浩 経営企画部統括部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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まいります。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ことが重要であると考え、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組んでまいります。

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、取締役会を株主総会に次ぐ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当社グループの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まいります。取締役会は、取締役で構成され、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。

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まいります。監査役会は、監査役で構成され、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まいります。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、最適なコーポレート・ガバナンスの仕組みづくりを追求してまいります。これまでに下記記載の具体的施策を実施し、業務執行、監督機能等の充実に努めてまいります。

・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、また当社グループ全体に関わる政策対応案の策定、実施に向けた課題対応及び協議調整機関として、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・社長、取締役以下、執行役員等で構成され、必要に応じて随時開催してまいります。

・執行役員の選任

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、執行役員制度を導入しております。

・取締役の任期

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る体制を構築するため、取締役の任期を1年にしております。

・アドバイザリーボードの設置

企業を取り巻く経済情勢・社会からの期待を的確にとらえるとともに、経営の透明性と効率性を高め、ステークホルダーの皆さまから信頼される企業集団であり続けるため、外部有識者から広く有益な助言・提言を受けることを目的として、アドバイザリーボードを設置しております。

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、「東急不動産グループ行動基準」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まいります。

- ・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、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まいります。

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、役職員に案内のうえ、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、当社グループにおける法令の制定・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・ヘルプライン窓口」（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等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。

- ・リスク管理体制

当社グループ各社におけるリスク管理体制の整備と運用にかかわる事項について、「リスク管理基本規程」を制定し2014年度より運用しています。当社グループ各社の経営に悪影響を与える内部・外部要因のすべてをリスクとして認識したうえで、当該リスクを評価・分析しこれを管理するとともに、各種規程やマニュアル等を整備運用し、リスクの管理と的確な対応を体系的に実践しております。

- ・情報管理体制

当社グループ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。

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）

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往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3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。

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

指定有限責任社員 業務執行社員 吉村 基

指定有限責任社員 業務執行社員 鈴木 理

指定有限責任社員 業務執行社員 小島 亘司

監査業務に係る補助者 公認会計士11名、その他9名

社外取締役及び社外監査役

イ．社外取締役及び社外監査役の当社との関係及び選任状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は3名であります。また、社外取締役及び社外監査役の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26年6月26日現在)	当社との関係及び選任状況
取締役	壺岐 浩一	DIAMアセットマネジメント株式会社 代表取締役会長	<p>同氏はDIAMアセットマネジメント株式会社の代表取締役会長であり、同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。</p> <p>当社は、同氏が過去において業務執行者であった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ます、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、金融機関における豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に生かしていただくため、同氏を社外取締役として選任しております。同氏は社外取締役として、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っており、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>
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三井住友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ます、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>
監査役	浅野 友靖	第一生命保険株式会社 取締役専務執行役員	<p>同氏は第一生命保険株式会社の取締役専務執行役員であり、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ます、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>

役名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (平成26年6月26日現在)	当社との関係及び選任状況
監査役	今村 俊夫	東京急行電鉄株式会社 代表取締役副社長	同氏は当社の主要株主である東京急行電鉄株式会社の取締役副社長であります。同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。 また、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は、社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。

なお、社外取締役及び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．社外取締役及び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、社外取締役については、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担うもの、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、社外取締役及び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、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針は定めておりませんが、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取締役及び社外監査役の選任に努めていきます。

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)	57	47	9	13
監査役 (社外監査役を除く)	6	5	1	1
社外役員	9	7	1	3

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26年6月26日開催の第1回定時株主総会において取締役の報酬額を年額600百万円以内、監査役の報酬額を年額120百万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

当社及び連結子会社のうち、投資株式の貸借対照表計上額（投資株式計上額）が最も大きい会社（最大保有会社）である東急不動産株式会社の株式の保有状況については以下のとおりです。なお、提出会社の株式の保有状況については該当事項はありません。

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計上額の合計額

25銘柄 4,939百万円

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
当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （百万円）	保有目的
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	2,936,898	1,368	円滑な取引継続のため
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	1,044	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	765	円滑な取引継続のため
東急建設株式会社	812,272	354	円滑な取引継続のため
平和不動産株式会社	210,700	347	円滑な取引継続のため
株式会社千葉銀行	332,300	211	円滑な取引継続のため
東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社	177,343	153	円滑な取引継続のため
第一生命保険株式会社	81,700	122	円滑な取引継続のため
シロキ工業株式会社	552,000	114	円滑な取引継続のため
株式会社横浜銀行	167,920	86	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	78	円滑な取引継続のため
株式会社八十二銀行	132,650	77	円滑な取引継続のため
株式会社宇野澤組鉄工所	500,000	68	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	2	円滑な取引継続のため

（注）東急建設株式会社以下の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。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式の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

	当事業年度（百万円）			
	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	970	-	-	（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20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	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)
提出会社	41	1
連結子会社	216	10
計	257	12

【その他重要な報酬の内容】

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(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、デューデリジェンスに関する業務等であります。

【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。また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定(以下「財務諸表等規則」という。)により財務諸表を作成しております。

(3) 当社は、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社を株式移転完全子会社とする株式移転完全親会社として設立されました。当該企業結合は、共通支配下の取引等として会計処理しており、詳細は注記事項「企業結合等関係」に記載しております。

当有価証券報告書は、設立第1期として提出するものであるため、前連結会計年度及び前事業年度との対比は行っておりません。

(4) 共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の連結財務諸表を引き継いで作成しております。従って、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日)には、東急不動産の第1四半期連結会計期間及び第2四半期連結会計期間が含まれております。

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25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年10月1日から平成26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の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)

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	6 93,070
受取手形及び売掛金	24,712
有価証券	1 653
商品	8,736
販売用不動産	6, 7, 9 122,899
仕掛販売用不動産	116,974
未成工事支出金	5,988
貯蔵品	749
繰延税金資産	7,532
その他	34,902
貸倒引当金	194
流動資産合計	416,024
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	2 387,258
減価償却累計額	161,378
建物及び構築物(純額)	6, 7 225,880
土地	5, 6, 7 858,604
建設仮勘定	19,644
その他	49,060
減価償却累計額	33,046
その他(純額)	16,014
有形固定資産合計	9 1,120,143
無形固定資産	
借地権	6, 7 19,697
のれん	82,866
その他	12,410
無形固定資産合計	114,974
投資その他の資産	
投資有価証券	3, 6 56,691
長期貸付金	6 3,554
敷金及び保証金	58,099
繰延税金資産	11,164
その他	10,386
貸倒引当金	1,216
投資その他の資産合計	138,680
固定資産合計	1,373,797
資産合計	1,789,822

(単位：百万円)

当連結会計年度
(平成26年3月31日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	62,135
短期借入金	6, 7, 8 180,579
1年内償還予定の社債	6 200
未払金	21,747
未払法人税等	9,801
繰延税金負債	1,329
前受金	26,572
受託販売預り金	10,881
預り金	20,555
不動産特定共同事業預り金	5,300
賞与引当金	8,722
役員賞与引当金	188
完成工事補償引当金	408
その他の引当金	731
その他	12,696
流動負債合計	361,850
固定負債	
社債	70,000
長期借入金	6, 7 740,235
繰延税金負債	32,490
再評価に係る繰延税金負債	5 9,777
長期預り敷金保証金	167,971
退職給付に係る負債	25,722
債務保証損失引当金	239
役員退職慰労引当金	38
その他の引当金	190
その他	6 12,060
固定負債合計	1,058,728
負債合計	1,420,579
純資産の部	
株主資本	
資本金	60,000
資本剰余金	118,639
利益剰余金	173,275
自己株式	1,781
株主資本合計	350,134
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	7,340
繰延ヘッジ損益	21
土地再評価差額金	5 11,701
為替換算調整勘定	1,590
退職給付に係る調整累計額	3,072
その他の包括利益累計額合計	14,357
少数株主持分	4,751
純資産合計	369,242
負債純資産合計	1,789,822

【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)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	714,067
営業原価	1 568,769
営業総利益	145,297
販売費及び一般管理費	2 83,864
営業利益	61,433
営業外収益	
受取利息	124
受取配当金	203
為替差益	178
持分法による投資利益	143
補助金収入	193
その他	495
営業外収益合計	1,338
営業外費用	
支払利息	10,203
その他	1,984
営業外費用合計	12,188
経常利益	50,583
特別利益	
固定資産売却益	3 99
投資有価証券売却益	41
その他	38
特別利益合計	179
特別損失	
減損損失	4 6,767
その他	253
特別損失合計	7,021
税金等調整前当期純利益	43,741
法人税、住民税及び事業税	17,585
法人税等調整額	456
法人税等合計	17,128
少数株主損益調整前当期純利益	26,612
少数株主利益	2,900
当期純利益	23,712

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
少数株主損益調整前当期純利益		26,612
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金		1,717
繰延ヘッジ損益		4
為替換算調整勘定		286
持分法適用会社に対する持分相当額		281
その他の包括利益合計	1, 2	1,718
包括利益		24,894
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益		21,978
少数株主に係る包括利益		2,915

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	57,551	39,288	153,888	1,217	249,511
当期変動額					
剰余金の配当			4,326		4,326
当期純利益			23,712		23,712
自己株式の取得				545	545
自己株式の処分		0		5	5
自己株式の消却		4,791		4,791	-
土地再評価差額金の取崩			0		0
株式移転による増加	2,448	84,141		4,814	81,775
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	2,448	79,351	19,386	563	100,622
当期末残高	60,000	118,639	173,275	1,781	350,134

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	9,067	25	11,702	1,579	-	19,164	38,306	306,982
当期変動額								
剰余金の配当								4,326
当期純利益								23,712
自己株式の取得								545
自己株式の処分								5
自己株式の消却								-
土地再評価差額金の取崩								0
株式移転による増加								81,775
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,727	4	0	10	3,072	4,806	33,555	38,362
当期変動額合計	1,727	4	0	10	3,072	4,806	33,555	62,260
当期末残高	7,340	21	11,701	1,590	3,072	14,357	4,751	369,242

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	43,741
減価償却費	19,959
のれん償却額	3,210
持分法による投資損益（は益）	143
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	1,693
その他の引当金の増減額（は減少）	1,124
減損損失	6,767
たな卸資産評価損	5,523
固定資産除却損	1,185
受取利息及び受取配当金	327
支払利息	10,203
売上債権の増減額（は増加）	5,795
たな卸資産の増減額（は増加）	64,744
仕入債務の増減額（は減少）	22,973
受託販売預り金の増減額（は減少）	26,163
特定共同事業預り金の増減額（は減少）	4,750
その他	3,807
小計	10,650
利息及び配当金の受取額	320
利息の支払額	10,299
法人税等の支払額	14,176
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,504

(単位：百万円)

当連結会計年度
 (自 平成25年4月1日
 至 平成26年3月31日)

投資活動によるキャッシュ・フロー	
貸付けによる支出	2,218
貸付金の回収による収入	136
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	10,214
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	2,294
子会社株式の取得による支出	4,775
敷金及び保証金の差入による支出	7,640
敷金及び保証金の回収による収入	6,234
固定資産の取得による支出	75,819
固定資産の売却による収入	111,478
その他	269
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,745
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）	37,854
長期借入れによる収入	167,604
長期借入金の返済による支出	209,036
長期預り敷金保証金の受入による収入	27,945
長期預り敷金保証金の返還による支出	37,158
社債の発行による収入	20,000
配当金の支払額	4,326
少数株主からの払込みによる収入	2,581
少数株主への配当金の支払額	865
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,509
自己株式の純増減額（は増加）	80
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,008
現金及び現金同等物に係る換算差額	443
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	8,806
現金及び現金同等物の期首残高	84,070
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）	153
現金及び現金同等物の期末残高	1 92,723

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティー(以下、「東急コミュニティー」といいます。)および東急リパブル株式会社(以下、「東急リパブル」といいます。)の完全親会社として設立されました。

共同株式移転設立完全親会社である当社は、旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産の連結財務諸表を引き継いで作成しております。

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数

当期 98社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4.関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

なお、東急不動産は共同株式移転のため、匿名組合0B-1、匿名組合RB-4及び匿名組合ピオネーロは新たに出資したため、ハンズラボ(株)、(株)アルペログランデは新設したため、TLC US Corporationは重要性が増したため、それぞれ連結子会社としております。

一方、堂ヶ島マリン(株)は株式売却のため、(株)TH販売は会社清算のため、匿名組合モモ・ホールディングスは関与資産を売却し重要性がなくなったため、それぞれ連結の範囲から除外しております。なお、匿名組合SSG9は当連結会計年度において新たに出資し連結子会社としましたが、関与資産を売却し重要性が乏しくなったため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社数

当期 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス

(株)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

当期 5社

東急保険コンサルティング(株)

(株)メディヴァ 他

当連結会計年度において、PT.DARSANA TEMPA INTERNATIONALを設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

当期 13社

(株)石勝グリーンメンテナンス

(株)東急住生活研究所 他

関連会社

当期 27社

(株)東急設計コンサルタント

東急グリーンシステム(株) 他

(3) 持分法を適用しない理由

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

(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。

9月30日決算会社	匿名組合1社
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5社及び匿名組合等8社
1月31日決算会社	匿名組合等5社
2月28日決算会社	匿名組合等19社

上記のうち、12月31日決算会社である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、11月30日決算会社である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28日現在で、9月30日決算会社である匿名組合0B-1については12月31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、匿名組合出資金及び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「有価証券」又は「投資有価証券」を加減する方法

(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

(ア) 創立費

支出時に全額費用処理しております。

(イ) 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案し、回収不能見込額を計上しております。

(イ) 賞与引当金

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

(ウ) 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) 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。

(オ) 役員退職慰労引当金

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

(カ) 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) 退職給付に係る会計処理の方法

(ア) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

(イ) 数理計算上の差異、過去勤務費用及び会計基準変更時差異の費用処理方法

会計基準変更時差異(12,560百万円)については、東急不動産およびその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、並びに東急コミュニティー、東急リパブル、(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、東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブルは3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしております。

過去勤務費用は、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。

(6) 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

(7) 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。

(連結貸借対照表関係)

1. 当連結会計年度における有価証券のうち184百万円は販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金であります。

2. 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累計額は次のとおりであります。

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
圧縮記帳累計額	
建物及び構築物等	4,516百万円

3. 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。

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
投資有価証券	6,332百万円

4. 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。

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
東急ホームローン利用者	9,964百万円
会員権ローン利用者	120
従業員住宅借入金利用者	66
つなぎ融資利用者	628
三幸地所株式会社	860
合計	11,639

5. 土地の再評価

連結子会社である東急不動産(株)及び伊豆観光開発(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

東急不動産(株)	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。

6. 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

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
販売用不動産	25,866百万円
建物及び構築物	82,796
土地	552,382
借地権	705
投資有価証券	125
長期貸付金	264
合計	662,141

(2) 担保付債務

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
短期借入金	7,066百万円
長期借入金	349,073
固定負債その他	569
合計	356,709

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、当連結会計年度において、現金及び預金542百万円、投資有価証券1,456百万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1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2,998百万円、建物及び構築物1,057百万円を含む）を特定社債200百万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。

7. 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。

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	5,866百万円
長期借入金	397,239

債務支払の引当の対象となる責任財産は、当連結会計年度において、販売用不動産23,246百万円、土地551,236百万円、借地権705百万円、建物及び構築物76,533百万円、借入人としての連結子会社が東急不動産(株)等に対して有する追加出資請求権63,573百万円（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、6「担保資産」に記載の金額に含まれております。

8. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（21行）及び貸出コミットメント契約（4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。

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
当座貸越極度額	165,669百万円
貸出コミットメントの総額	54,000
借入実行残高	41,217
借入未実行残高	178,452

9. 当連結会計年度において、有形固定資産の保有目的変更により、有形固定資産の期末残高のうち11,118百万円を販売用不動産に振替えております。

(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。

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
たな卸資産評価損	5,523百万円

2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給料・手当・賞与	15,235百万円
販売宣伝費	12,433
賃借料	9,942
貸倒引当金繰入額	29
賞与引当金繰入額	3,657
役員賞与引当金繰入額	122
退職給付費用	1,375
役員退職慰労引当金繰入額	13

3. 固定資産売却益の内容は下記のとおりであります。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

4. 減損損失

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産 リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	6,767

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じる損益が継続してマイナスとなっているグループ12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(6,767百万円)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。

(連結包括利益計算書関係)

1. その他の包括利益に係る組替調整額

	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	2,664百万円
組替調整額	-
計	2,664
繰延ヘッジ損益：	
当期発生額	6
組替調整額	-
計	6
為替換算調整勘定：	
当期発生額	286
組替調整額	-
計	286
持分法適用会社に対する持分相当額：	
当期発生額	281
組替調整額	-
計	281
税効果調整前合計	2,662
税効果額	944
その他の包括利益合計	1,718

2. その他の包括利益に係る税効果額

	当連結会計年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
その他有価証券評価差額金：	
税効果調整前	2,664百万円
税効果額	946
税効果調整後	1,717
繰延ヘッジ損益：	
税効果調整前	6
税効果額	2
税効果調整後	4
為替換算調整勘定：	
税効果調整前	286
税効果額	-
税効果調整後	286
持分法適用会社に対する持分相当額：	
税効果調整前	281
税効果額	-
税効果調整後	281
その他の包括利益合計	
税効果調整前	2,662
税効果額	944
税効果調整後	1,718

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26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(注)1、2	533,345,304	700,560,974	593,075,304	640,830,974
合計	533,345,304	700,560,974	593,075,304	640,830,974
自己株式				
普通株式(注)3	2,359,920	92,178,304	62,485,232	32,052,992
合計	2,359,920	92,178,304	62,485,232	32,052,992

- (注)1. 発行済株式総数の増加は、平成25年10月1日付で東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティー(以下、「東急コミュニティー」といいます。)および東急リパブル株式会社(以下、「東急リパブル」といいます。)が共同株式移転の方法により当社を設立(以下、「本株式移転」といいます。)したことによるものであります。
2. 発行済株式総数の減少は、完全子会社となった東急不動産の発行済株式総数533,345,304株及び平成25年10月11日付で消却した自己株式59,730,000株であります。
3. 自己株式数の増加は、東急不動産、東急コミュニティー、東急リパブル及び株式会社東急ハンズが本株式移転により割り当てられた株式91,771,980株、単元未満株式の買い取り等13,867株及び東急不動産における単元未満株式の買い取り等392,457株であります。自己株式の減少は、平成25年10月11日付で消却した自己株式59,730,000株、株主の買い増しによる減少2,855株、東急不動産における自己株式の消却2,748,911株及び株主の買い増しによる減少3,466株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社(以下、「東急不動産」といいます。)、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。)されたため、配当金の支払額は旧親会社で株式移転完全子会社となった東急不動産において決議された金額であります。

(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25年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成25年3月31日	平成25年6月27日
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	1,857	3.5	平成25年9月30日	平成25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26年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,752	利益剰余金	4.5	平成26年3月31日	平成26年6月27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

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	93,070百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	446
有価証券	110
短期借入金	10
現金及び現金同等物	92,723

2. 重要な非資金取引の内容

当社は平成25年10月1日に共同株式移転の方法により東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社の完全親会社として設立(以下、「本株式移転」といいます。)されました。本株式移転により、のれんが46,934百万円、資本金2,448百万円、資本剰余金84,141百万円、自己株式 4,814百万円が増加した一方で、少数株主持分が35,206百万円減少しております。

有形固定資産の保有目的変更により、有形固定資産の期末残高のうち11,118百万円を販売用不動産に振替えております。

(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

(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)

	当連結会計年度(平成26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	7,137	2,342	4,794
工具、器具及び備品	63	46	16
その他	153	112	41
合計	7,354	2,501	4,852

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	613
1年超	7,333
合計	7,946

(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)

	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
支払リース料	632
リース資産減損勘定の取崩額	-
減価償却費相当額	396
支払利息相当額	310

(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)

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	17,122
1年超	124,056
合計	141,179

(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)

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	22,947
1年超	167,626
合計	190,573

(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）。

当連結会計年度（平成26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	93,070	93,070	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 (満期保有目的の債券)	1,450	1,460	10
(その他有価証券)	35,821	35,821	-
資産計	130,341	130,352	10
(1) 短期借入金	79,441	79,441	-
(2) 社債	70,200	70,600	400
(3) 長期借入金	841,374	846,144	4,770
負債計	991,015	996,186	5,171
デリバティブ取引	381	381	-

(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) 有価証券及び投資有価証券

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) 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。

(2) 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。

(3) 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	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (平成26年3月31日)
特定目的会社に対する優先出資証券	717
非上場株式等	17,358
匿名組合出資金(流動)	184
匿名組合出資金(固定)	1,812

(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	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 (平成26年3月31日)
敷金及び保証金	58,099
長期預り敷金保証金	167,971

(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

当連結会計年度(平成26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	91,026	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	441	818	189	-
(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	49	30	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	91,517	849	189	-

(注) 5. 社債及び長期借入金等の連結決算日後の返済予定額

当連結会計年度(平成26年3月31日)

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	79,441	-	-	-	-	-
社債	200	10,000	20,000	20,000	10,000	10,000
長期借入金	101,138	170,446	257,007	166,441	85,653	60,688
合計	180,779	180,446	277,007	186,441	95,653	70,688

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

当連結会計年度(平成26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	851	864	12
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	851	864	12
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	598	596	2
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	598	596	2
合計		1,450	1,460	10

2. その他有価証券

当連結会計年度(平成26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	35,624	24,070	11,554
	(2) 債券			
	国債・地方債等	70	70	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	35,695	24,140	11,555
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	115	123	8
	(2) 債券			
	国債・地方債等	9	9	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	125	133	8
合計		35,821	24,274	11,547

(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	
特定目的会社に対する優先出資証券	143
非上場株式等	11,823
匿名組合出資金	1,588

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

当連結会計年度(自平成25年4月1日 至平成26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	61	41	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
(3) その他	6	-	-
合計	67	41	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

当連結会計年度(平成26年3月31日)

区分	取引の種類	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)	評価損益 (百万円)
市場取引 以外の取引	直物為替先渡取引(NDF) 買建 インドネシアルピア	6,453	-	347	347

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 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

当連結会計年度(平成26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	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	2,170	2,170	34
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	367,132	296,245	(注)

(注) 1. 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。

2. 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループでは、確定給付型の制度として、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。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を採用しております。

なお、連結子会社の一部が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

原則法

退職給付債務の期首残高	28,981百万円
勤務費用	1,678
利息費用	286
数理計算上の差異の発生額	15
退職給付の支払額	1,482
退職給付債務の期末残高	29,448

簡便法

退職給付債務の期首残高	1,651百万円
退職給付費用	298
退職給付の支払額	240
退職給付債務の期末残高	1,709

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	5,647百万円
期待運用収益	155
数理計算上の差異の発生額	219
事業主からの拠出額	458
退職給付の支払額	437
年金資産の期末残高	6,044

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	6,685百万円
年金資産	6,044
	640
非積立型制度の退職給付債務	24,472
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	25,113
退職給付に係る負債	25,722
退職給付に係る資産	608
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	25,113

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	1,678百万円
利息費用	286
期待運用収益	155
会計基準変更時差異の費用処理額	351
数理計算上の差異の費用処理額	703
過去勤務費用の費用処理額	36
簡便法で計算した退職給付費用	298
確定給付制度に係る退職給付費用	3,197

(5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

未認識会計基準変更時差異	360百万円
未認識過去勤務費用	239
未認識数理計算上の差異	3,838
合計	4,438

(6) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

債券	37%
株式	27
一般勘定	29
その他	7
合計	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率 0.42～1.20%

長期期待運用収益率 0.75～3.00%

3. 確定拠出制度

当連結会計年度における確定拠出制度への要拠出額は、1,159百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
繰延税金資産	百万円
棚卸資産評価損否認	375
有価証券否認	3,251
固定資産償却否認	3,795
貸倒損失否認	246
未払費用否認	71
賞与引当金損金算入限度超過額	3,784
退職給付に係る負債	8,385
税務上の繰越欠損金	2,421
未実現利益	763
固定資産減損損失否認	3,688
匿名組合出資損	1,321
連結子会社評価差額金	1,473
連結子会社未精算損失	771
未払事業税・事業所税	884
合併時資産再評価	8
資産除去債務	1,184
その他	3,534
繰延税金資産小計	35,963
評価性引当額	8,832
繰延税金資産合計	27,130
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額	4,024
貸倒引当金	6
連結子会社評価差額金	32,709
固定資産圧縮積立金	2,905
土地権利変換認定損	910
資産除去債務に対応する有形固定資産	778
その他	920
繰延税金負債合計	42,254
繰延税金資産の純額	15,123

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。

当連結会計年度 (平成26年3月31日)	
流動資産 - 繰延税金資産	7,532百万円
固定資産 - 繰延税金資産	11,164
流動負債 - 繰延税金負債	1,329
固定負債 - 繰延税金負債	32,490

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

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26年3月31日付で「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)の改正が公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、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は、38.01%から35.64%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は383百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社

結合当事企業の名称及び事業の内容

株式移転完全子会社

東急不動産株式会社(以下「東急不動産」といいます。)(総合不動産業)

株式会社東急コミュニティー(以下「東急コミュニティー」といいます。)(総合不動産管理業)

東急リパブル株式会社(以下「東急リパブル」といいます。)(総合不動産流通業)

企業結合日

平成25年10月1日

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産が平成23年11月に策定した中期経営計画(平成23年度～平成25年度)において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

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

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	企業結合日に交付した当社の普通株式の時価	81,711百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	365
取得原価		82,076

4. 株式の種類別の移転比率およびその算定方法ならびに交付した株式数

株式の種類別の移転比率

東急不動産の普通株式1株に対して当社の普通株式1株を、東急コミュニティーの普通株式1株に対して当社の普通株式4.77株を、東急リパブルの普通株式1株に対して当社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたしました。

株式移転比率の算定方法

複数のフィナンシャル・アドバイザーに株式移転比率の算定を依頼し、提出された報告書に基づき当事者間で協議の上、算定しております。

交付した株式数

700,560,974株

5. 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれんの金額

46,934百万円

発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

結合当事企業の名称およびその事業の内容

結合当事企業の名称 株式会社東急ハンズ

事業の内容 小売業

企業結合日

平成25年12月26日

企業結合の法的形式

少数株主からの株式取得（追加取得）

結合後企業の名称

変更はありません。

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループ一体運営に向けたガバナンス強化等を目的とし、少数株主が保有する無議決権株式のすべてを連結子会社である東急不動産が取得し、完全子会社化するものであります。

2. 実施した会計処理の概要

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

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

取得の対価	現金及び預金	4,400百万円
取得原価		4,400

4. 発生したのれん金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれんの金額

1,417百万円

発生原因

主として期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

対象となった事業の名称

東急不動産において発行した社債に係る権利義務

企業結合日

平成26年3月20日

企業結合の法的形式

東急不動産を分割会社、当社を承継会社とする会社分割

結合後企業の名称

変更はありません。

その他取引の概要に関する事項

ア. 本件分割の目的

当社は、平成25年10月1日付で、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リパブルにより、共同株式移転の方法によって設立されました。今回、東急不動産において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を当社に一元化したものです。

イ. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、当社は東急不動産に対し、対価を交付しません。

ウ. 承継する権利義務

本件分割に際し、当社が東急不動産から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して東急不動産が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成27年10月28日
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成28年9月15日
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年3月2日
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年7月27日
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年11月2日
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成30年11月6日
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成32年11月6日

東急不動産は本件分割の効力発生日である平成26年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しません。なお、当社が承継する債務については、当社による免責的債務引受けの方法によるものとします。

エ. 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

当社は、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

2. 実施した会計処理の概要

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

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、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。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25,295百万円(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91百万円(特別利益に計上)、固定資産売却損62百万円(特別損失に計上)、減損損失は5,524百万円(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)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額	
期首残高	757,577
期中増減額	95,439
期末残高	662,138
期末時価	706,423

- (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、当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(39,443百万円)であり、主な減少額は不動産売却(117,161百万円)及び販売用不動産への振替(10,895百万円)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277,485百万円)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

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	209,064	83,428	84,054	127,698	89,384	63,514	47,741	9,181	-	714,067
セグメント間の内部売上高又は振替高	15	7,263	441	3,164	6,593	270	3,813	696	22,258	-
計	209,079	90,691	84,495	130,862	95,977	63,785	51,555	9,878	22,258	714,067
セグメント利益(損失)	12,509	2,887	1,098	33,562	6,651	4,263	8,486	12	8,040	61,433
セグメント資産	260,238	30,090	32,209	1,099,522	52,734	196,466	47,956	24,069	46,533	1,789,822
その他の項目										
減価償却費	146	297	1,123	11,104	341	5,009	906	612	418	19,959
のれんの償却額	-	-	-	104	1,890	3	-	-	1,218	3,210
持分法適用会社への投資額	-	-	-	-	-	-	-	3,507	544	4,052
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	423	418	1,104	64,241	556	6,855	1,441	1,000	1,498	77,539

(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	金額
セグメント間取引消去	57
全社費用	7,982
合計	8,040

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない総務部門・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	金額
セグメント間取引消去	95,033
全社資産	141,567
合計	46,533

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（損失）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】

当連結会計年度（自平成25年4月1日至平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	-	45	102	6,397	-	169	-	52	-	6,767

（注）「その他」の金額は、福利厚生業務代行サービス事業等に係る金額であります。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	-	-	-	104	1,890	3	-	-	1,218	3,210
当期末残高	-	-	-	141	35,660	40	-	16	47,088	82,866

（注）「全社・消去」の金額は、共同株式移転により当社を設立したことに伴い発生した金額等であります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

【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

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	金指 潔	-	-	当社取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の改築	住宅の改築	40	-	-
役員	植村 仁	-	-	当社取締役	(所有) 直接 0.00	住宅の販売	住宅の販売	24	-	-

（注）1．取引条件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。

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	598円73銭
1株当たり当期純利益金額	41円61銭

(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。

	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益(百万円)	23,712
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	23,712
期中平均株式数(千株)	569,909

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。

	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	369,242
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	4,751
(うち少数株主持分)	(4,751)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	364,491
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)	608,777

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

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 ホールディングス(株)	第15回無担保社債 (注)3	22.10.28	10,000	10,000	0.78	なし	27.10.28
東急不動産 ホールディングス(株)	第16回無担保社債 (注)3	23.9.15	10,000	10,000	0.70	なし	28.9.15
東急不動産 ホールディングス(株)	第17回無担保社債 (注)3	24.3.2	10,000	10,000	0.81	なし	29.3.2
東急不動産 ホールディングス(株)	第18回無担保社債 (注)3	24.7.27	10,000	10,000	0.63	なし	29.7.27
東急不動産 ホールディングス(株)	第19回無担保社債 (注)3	24.11.2	10,000	10,000	0.56	なし	29.11.2
東急不動産 ホールディングス(株)	第20回無担保社債 (注)3	25.11.6	-	10,000	0.39	なし	30.11.6
東急不動産 ホールディングス(株)	第21回無担保社債 (注)3	25.11.6	-	10,000	0.639	なし	32.11.6
クレイン 特定目的会社	第2回一般担保付 特定社債 (注)2・3	22.3.26	200	200 (200)	1.35	あり	27.3.31
合計	-	-	50,200	70,200 (200)	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2.ノンリコース債務に該当いたします。

3.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。

区分	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)
社債	-	10,000	20,000	20,000	10,000
ノンリコース債務 に該当する社債	200	-	-	-	-

【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	41,619	79,441	0.40	-
1年以内に返済予定の長期借入金	81,659	95,271	1.13	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	18,746	5,866	1.39	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,260	1,168	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	304,893	342,996	0.95	平成27年4月 ~34年9月
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	477,021	397,239	1.00	平成27年4月 ~31年2月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	6,890	6,627	-	平成27年4月 ~43年3月
その他有利子負債				
未払金	102	569	-	-
固定負債その他	569	-	-	-
合計	932,764	929,181	-	-

(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、ノンリコース債務、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	78,515	83,275	64,129	56,388
ノンリコース長期借入金	91,930	173,731	102,311	29,264
リース債務	977	804	646	560
その他有利子負債	-	-	-	-

【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、当連結会計年度期首及び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3四半期	当連結会計年度
営業収益(百万円)	459,429	714,067
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(百万円)	21,092	43,741
四半期(当期)純利益金額(百万円)	8,832	23,712
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	15.86	41.61

(会計期間)	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額() (円)	0.44	24.44

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

当事業年度
(平成26年3月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	38,375
関係会社短期貸付金	150,438
その他	12,579
流動資産合計	191,393
固定資産	
有形固定資産	6
無形固定資産	172
投資その他の資産	
関係会社株式	299,071
関係会社長期貸付金	359,545
その他	272
投資その他の資産合計	658,888
固定資産合計	659,067
資産合計	850,461
負債の部	
流動負債	
短期借入金	1,230,325
引当金	43
その他	1,020
流動負債合計	231,389
固定負債	
社債	70,000
長期借入金	340,204
固定負債合計	410,204
負債合計	641,593
純資産の部	
株主資本	
資本金	60,000
資本剰余金	
資本準備金	15,000
その他資本剰余金	161,287
資本剰余金合計	176,287
利益剰余金	
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	3,006
利益剰余金合計	3,006
自己株式	30,426
株主資本合計	208,867
純資産合計	208,867
負債純資産合計	850,461

【損益計算書】

(単位：百万円)

	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益	
受取配当金	3,000
金融収益	1,691
経営指導料	1,477
営業収益合計	1 6,169
営業原価	1 1,427
営業総利益	4,741
販売費及び一般管理費	2 994
営業利益	3,746
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	306
創立費	420
営業外費用合計	726
経常利益	3,020
税引前当期純利益	3,020
法人税、住民税及び事業税	50
法人税等調整額	37
当期純利益	3,006

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)
支払利息		1,400	98.0
その他		27	2.0
計		1,427	100.0

【株主資本等変動計算書】

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式		株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	-	-	-	-	-	-	-	-	
当期変動額									
当期純利益					3,006	3,006		3,006	
株式移転による増加	60,000	15,000	223,705	238,705				298,705	
自己株式の取得							92,847	92,847	
自己株式の処分			0	0			2	2	
自己株式の消却			62,417	62,417			62,417	-	
当期変動額合計	60,000	15,000	161,287	176,287	3,006	3,006	30,426	208,867	
当期末残高	60,000	15,000	161,287	176,287	3,006	3,006	30,426	208,867	

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法
 - (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
子会社株式 移動平均法による原価法
 - (2) デリバティブの評価基準及び評価方法
時価法
2. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産
定率法を採用しております。なお、建物については、定額法を採用しております。
 - (2) 無形固定資産
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。
3. 繰延資産の処理方法
創立費 支出時に全額費用処理しております。
4. 引当金の計上基準
 - (1) 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事業年度負担額を計上しております。
 - (2) 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。
5. 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。
6. 消費税等の会計処理方法
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。

(貸借対照表関係)

1. 関係会社に対する資産及び負債
区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期金銭債権	1,917百万円
短期金銭債務	61,965

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

営業収益	6,169百万円
営業費用	158百万円

2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。なお、一般管理費に属する費用の割合が100%であります。

	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
給与・賞与・手当	211百万円
賞与引当金繰入額	31
退職給付費用	16
諸手数料	282
宣伝費	145
減価償却費	13

(有価証券関係)

子会社株式

当事業年度(平成26年3月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額299,071百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産	
賞与引当金損金算入限度超過額	11百万円
未払事業税	21
その他	4
繰延税金資産合計	37
繰延税金負債	
繰延税金負債合計	-
繰延税金資産の純額	37

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

	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%
(調整)	
交際費等永久に損金算入されない項目	0.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	37.8
住民税均等割	0.1
税率変更に伴う期末繰延税金資産の減額修正	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.5

3. 実効税率の変更

平成26年3月31日付で「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)の改正が公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、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は、38.01%から35.64%になります。

この税率変更による影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社

結合当事企業の名称及び事業の内容

株式移転完全子会社

東急不動産株式会社(以下「東急不動産」といいます。)(総合不動産業)

株式会社東急コミュニティー(以下「東急コミュニティー」といいます。)(総合不動産管理業)

東急リバブル株式会社(以下「東急リバブル」といいます。)(総合不動産流通業)

企業結合日

平成25年10月1日

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産が平成23年11月に策定した中期経営計画(平成23年度～平成25年度)において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

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

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

対象となった事業の名称

東急不動産において発行した社債に係る権利義務

企業結合日

平成26年3月20日

企業結合の法的形式

東急不動産を分割会社、当社を承継会社とする会社分割

結合後企業の名称

変更はありません。

その他取引の概要に関する事項

ア. 本件分割の目的

当社は、平成25年10月1日付で、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルにより、共同株式移転の方法によって設立されました。今回、東急不動産において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を当社に一元化したものです。

イ. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、当社は東急不動産に対し、対価を交付しません。

ウ. 承継する権利義務

本件分割に際し、当社が東急不動産から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して東急不動産が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成27年10月28日
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成28年9月15日
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年3月2日
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年7月27日
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年11月2日
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成30年11月6日
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成32年11月6日

東急不動産は本件分割の効力発生日である平成26年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しません。なお、当社が承継する債務については、当社による免責的債務引受けの方法によるものとします。

エ．吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

当社は、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

2．実施した会計処理の概要

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

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	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 償却額 （百万円）	当期末残高 （百万円）	減価償却 累計額 （百万円）
有形 固定資産	建物	-	4	-	0	4	0
	工具器具備品	-	1	-	0	1	0
	計	-	6	-	0	6	0
無形 固定資産	ソフトウェア	-	185	-	13	172	13
	計	-	185	-	13	172	13

【引当金明細表】

科目	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）
賞与引当金	-	31	-	31
役員賞与引当金	-	12	-	12

（2）【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

株式移転により当社の完全子会社となった東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー及び東急リハビリ株式会社の前連結会計年度に係る連結財務諸表並びに最近2事業年度に係る財務諸表は、以下のとおりであります。

(東急不動産株式会社)

(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25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		84,535
受取手形及び売掛金		19,288
有価証券	1, 3	1,432
商品		8,776
販売用不動産	6	72,980
仕掛販売用不動産		97,916
未成工事支出金		4,372
貯蔵品		639
短期貸付金		24
繰延税金資産		6,149
その他		28,129
貸倒引当金		258
流動資産合計		323,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2	406,628
減価償却累計額		165,754
建物及び構築物(純額)	6, 7	240,874
土地	5, 6, 7	932,965
建設仮勘定		9,133
その他	2	48,605
減価償却累計額		32,055
その他(純額)		16,549
有形固定資産合計		1,199,523
無形固定資産		
借地権	6, 7	13,175
のれん		37,731
その他		11,652
無形固定資産合計		62,559
投資その他の資産		
投資有価証券	3, 6	52,991
長期貸付金	6	1,458
敷金及び保証金		57,494
繰延税金資産		10,561
その他		10,889
貸倒引当金		1,062
投資その他の資産合計		132,333
固定資産合計		1,394,416
資産合計		1,718,403

(単位：百万円)

前連結会計年度
(平成25年3月31日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	39,138
短期借入金	6, 7, 8 142,026
未払金	6 18,575
未払法人税等	6,795
繰延税金負債	10
前受金	29,418
受託販売預り金	37,045
預り金	20,792
不動産特定共同事業預り金	4,750
賞与引当金	7,608
役員賞与引当金	167
完成工事補償引当金	330
その他の引当金	723
その他	12,041
流動負債合計	319,425
固定負債	
社債	6 50,200
長期借入金	6, 7 781,915
繰延税金負債	34,595
再評価に係る繰延税金負債	5 9,777
長期預り敷金保証金	176,628
不動産特定共同事業預り金	5,300
退職給付引当金	19,698
債務保証損失引当金	394
役員退職慰労引当金	45
その他の引当金	529
その他	6 12,911
固定負債合計	1,091,995
負債合計	1,411,421
純資産の部	
株主資本	
資本金	57,551
資本剰余金	39,288
利益剰余金	153,888
自己株式	1,217
株主資本合計	249,511
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	9,067
繰延ヘッジ損益	25
土地再評価差額金	5 11,702
為替換算調整勘定	1,579
その他の包括利益累計額合計	19,164
少数株主持分	38,306
純資産合計	306,982
負債純資産合計	1,718,403

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益	595,856
営業原価	¹ 469,043
営業総利益	126,812
販売費及び一般管理費	³ 74,836
営業利益	51,975
営業外収益	
受取利息	128
受取配当金	157
持分法による投資利益	512
その他	387
営業外収益合計	1,186
営業外費用	
支払利息	11,562
その他	1,693
営業外費用合計	13,256
経常利益	39,906
特別利益	
固定資産売却益	⁴ 8,382
負ののれん発生益	² 2,389
その他	767
特別利益合計	11,539
特別損失	
固定資産売却損	⁶ 3,447
投資有価証券評価損	1,994
減損損失	⁵ 3,117
その他	931
特別損失合計	9,491
税金等調整前当期純利益	41,954
法人税、住民税及び事業税	11,796
法人税等調整額	3,416
法人税等合計	15,213
少数株主損益調整前当期純利益	26,741
少数株主利益	4,594
当期純利益	22,146

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	26,741
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	9,464
繰延ヘッジ損益	142
為替換算調整勘定	232
持分法適用会社に対する持分相当額	159
土地再評価差額金	66
その他の包括利益合計	1, 2 9,648
包括利益	36,389
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	31,615
少数株主に係る包括利益	4,773

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	57,551	39,288	133,243	1,189	228,894
当期変動額					
剰余金の配当			3,717		3,717
当期純利益			22,146		22,146
自己株式の取得				32	32
自己株式の処分		0		4	4
土地再評価差額金の取崩			2,215		2,215
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	0	20,645	27	20,617
当期末残高	57,551	39,288	153,888	1,217	249,511

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	221	116	13,984	1,968	11,910	34,542	275,347
当期変動額							
剰余金の配当							3,717
当期純利益							22,146
自己株式の取得							32
自己株式の処分							4
土地再評価差額金の取崩							2,215
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,289	142	2,282	388	7,253	3,764	11,017
当期変動額合計	9,289	142	2,282	388	7,253	3,764	31,635
当期末残高	9,067	25	11,702	1,579	19,164	38,306	306,982

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24年4月1日 至 平成25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	41,954
減価償却費	20,246
のれん償却額	162
負ののれん発生益	2,389
持分法による投資損益(は益)	512
有価証券及び投資有価証券評価損益(は益)	1,994
貸倒引当金の増減額(は減少)	39
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	7
退職給付引当金の増減額(は減少)	1,295
賞与引当金の増減額(は減少)	707
減損損失	3,117
たな卸資産評価損	4,751
有価証券及び投資有価証券売却損益(は益)	767
固定資産売却損益(は益)	4,934
固定資産除却損	795
受取利息及び受取配当金	285
支払利息	11,562
売上債権の増減額(は増加)	155
たな卸資産の増減額(は増加)	3,371
仕入債務の増減額(は減少)	6,552
未払金の増減額(は減少)	968
前受金の増減額(は減少)	4
受託販売預り金の増減額(は減少)	29,839
特定共同事業預り金の増減額(は減少)	6,700
匿名組合損益未精算額等の増減額(は減少)	2,266
その他	2,965
小計	97,007
利息及び配当金の受取額	283
利息の支払額	11,812
法人税等の支払額	15,257
営業活動によるキャッシュ・フロー	70,221

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	279
定期預金の払戻による収入	19
貸付けによる支出	270
貸付金の回収による収入	86
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	19,970
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	8,222
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 35,827
敷金及び保証金の差入による支出	11,741
敷金及び保証金の回収による収入	4,942
固定資産の取得による支出	45,010
固定資産の売却による収入	142,638
その他	338
投資活動によるキャッシュ・フロー	42,470
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）	15,605
長期借入れによる収入	294,906
長期借入金の返済による支出	372,416
長期預り敷金保証金の受入による収入	25,164
長期預り敷金保証金の返還による支出	13,807
社債の発行による収入	20,000
社債の償還による支出	22,800
配当金の支払額	3,717
少数株主への配当金の支払額	1,003
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,223
自己株式の純増減額（は増加）	27
財務活動によるキャッシュ・フロー	90,530
現金及び現金同等物に係る換算差額	11
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	22,173
現金及び現金同等物の期首残高	64,220
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,032
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）	3,356
現金及び現金同等物の期末残高	1 84,070

注記事項

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数

前期 94社

主要な連結子会社名は、株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社、株式会社東急ハンズ、株式会社東急ホームズ、東急リロケーション株式会社、株式会社東急スポーツオアシス、他88社であります。

なお、匿名組合マーレ、匿名組合ベルデ及び匿名組合ベルフラワーは新たに出資等したため、P.T.Tokyu Land Indonesia及びTLC TAURUS INVESTMENT HONG KONG LIMITEDは新設したため、ユナイテッドコミュニティーズ(株)、(株)マリモコミュニティ、コミュニティワン(株)及び(株)陽光ビルシステムは買収したため、それぞれ連結子会社としております。

一方、東急リバブル九州(株)は会社清算のため、匿名組合コトル、匿名組合KTMO、匿名組合ピクシス、匿名組合ルージュ、匿名組合クラッセ、匿名組合ヴィラ、Happy Family特定目的会社は関与資産を売却し重要性が乏しくなったため、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

(株)東急レジャー

(株)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 4社

東急保険コンサルティング(株)

(株)メディヴァ 他

なお、前連結会計年度において金牛投資有限公司を買収したため、持分法適用の範囲に含めております。一方、太平洋ホールディングス合同会社は重要性が失われたため、コンフォリア・レジデンシャル投資法人は持分が減少したため、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

(株)東急レジャー

(株)東急住生活研究所 他

関連会社

前期 26社

(株)東急設計コンサルタント

東急グリーンシステム(株) 他

(3) 持分法を適用しない理由

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

(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 4社及び匿名組合等 6社
- 1月31日決算会社 匿名組合等 6社
- 2月28日決算会社 匿名組合等 18社

上記のうち、12月31日決算会社である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、11月30日決算会社である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28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、匿名組合出資金及び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「有価証券」又は「投資有価証券」を加減する方法

(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案し、回収不能見込額を計上しております。

(イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の前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、賞与支給見込額の前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、前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)東急ハンス等が一括償却した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。

(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前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

前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(1~20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が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。

(会計方針の変更)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、前連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形
固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる前連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微でありま
す。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用
指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、連結貸借対照表の純資産の部において税効果を調整した上で認識し、積立状
況を示す額を負債又は資産として計上する方法に改正されました。また、退職給付見込額の期間帰属方法について、期
間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法が改正されました。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の年度末に係る連結財務諸表から適用します。ただし、退職給付見込額の期間帰属方法の改正につい
ては、平成27年3月期の期首から適用します。なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過
去の期間の財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「退職給付に関する会計基準」等の適用により、連結貸借対照表においては、主として数理計算上の差異を発生時に
認識するため純資産が変動する見込みですが、影響額については現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1. 前連結会計年度における有価証券のうち1,039百万円は販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金
であります。

2. 圧縮記帳

前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累計額は次のとおりでありま
す。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
圧縮記帳累計額	
建物及び構築物等	4,516百万円

3. 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25年3月31日)
有価証券	981百万円
投資有価証券	7,681

4. 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25年3月31日)	
東急ホームローン利用者	12,042百万円
会員権ローン利用者	138
従業員住宅借入金利用者	95
つなぎ融資利用者	1,062
三幸地所株式会社	700
合計	14,039

5. 土地の再評価

当社及び連結子会社である伊豆観光開発㈱は土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、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㈱ 平成13年1月31日

前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。

6. 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25年3月31日)	
販売用不動産	4,265百万円
土地	708,955
建物及び構築物	111,149
借地権	1,646
長期貸付金	276
投資有価証券	125
合計	826,419

(2) 担保付債務

前連結会計年度 (平成25年3月31日)	
短期借入金	19,928百万円
未払金	111
長期借入金	444,306
固定負債その他	569
合計	464,916

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520百万円、投資有価証券1,321百万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1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2,998百万円、建物及び構築物1,111百万円を含む）を特定社債200百万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。

7. 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25年3月31日)	
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	18,746百万円
長期借入金	477,021

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686,172百万円、借地権705百万円、建物及び構築物100,625百万円、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64,318百万円（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、6「担保資産」に記載の金額に含まれております。

8. 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（4行）を締結しております。これら契約に基づく前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25年3月31日)	
当座貸越極度額	158,989百万円
貸出コミットメントの総額	54,000
借入実行残高	36,202
借入未実行残高	176,787

(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 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
たな卸資産評価損	4,751百万円

2. 負ののれん発生益

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

前連結会計年度において、賃貸等不動産を保有する匿名組合マールを出資比率が増加し支配力が認められたことにより同組合を連結子会社とするにあたり、当社出資金とこれに対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。

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 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
給料・手当・賞与	15,857百万円
販売宣伝費	10,365
賃借料	9,510
貸倒引当金繰入額	32
賞与引当金繰入額	2,191
役員賞与引当金繰入額	106
退職給付費用	1,398
役員退職慰労引当金繰入額	11

4. 固定資産売却益の内容は下記のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

5. 減損損失

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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	リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	静岡県賀茂郡他	2,534
子会社	賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都豊島区他	583

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じる損益が継続してマイナスとなっているグループ41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(3,117百万円)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。

6. 固定資産売却損の内容は下記のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

(連結包括利益計算書関係)

1. その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	14,806百万円
組替調整額	240
計	14,565
繰延ヘッジ損益：	
当期発生額	151
組替調整額	-
計	151
為替換算調整勘定：	
当期発生額	232
組替調整額	-
計	232
持分法適用会社に対する持分相当額：	
当期発生額	159
組替調整額	-
計	159
税効果調整前合計	14,806
税効果額	5,157
その他の包括利益合計	9,648

2. その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
その他有価証券評価差額金：	
税効果調整前	14,565百万円
税効果額	5,101
税効果調整後	9,464
繰延ヘッジ損益：	
税効果調整前	151
税効果額	9
税効果調整後	142
為替換算調整勘定：	
税効果調整前	232
税効果額	-
税効果調整後	232
持分法適用会社に対する持分相当額：	
税効果調整前	159
税効果額	-
税効果調整後	159
土地再評価差額金：	
税効果調整前	-
税効果額	66
税効果調整後	66
その他の包括利益合計	
税効果調整前	14,806
税効果額	5,157
税効果調整後	9,648

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25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	2,306,212	62,564	8,856	2,359,920
合計	2,306,212	62,564	8,856	2,359,920

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加62,564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8,856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24年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成24年3月31日	平成24年6月28日
平成24年11月7日 取締役会	普通株式	1,858	3.5	平成24年9月30日	平成24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25年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,858	利益剰余金	3.5	平成25年3月31日	平成25年6月27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 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	
現金及び預金勘定	84,535百万円
預金期間が3か月を超える定期預金	410
有価証券	55
短期貸付金	1
短期借入金	110
現金及び現金同等物	84,070

2. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たにユナイテッドコミュニティーズ株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出との関係は下記のとおりであります。

流動資産	4,192百万円
固定資産	1,629
のれん	37,237
流動負債	5,457
固定負債	1,443
株式の取得価額	36,158
新規連結子会社の現金及び現金同等物	330
子会社株式取得のための支出	35,827

(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25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	7,137	1,985	5,151
工具、器具及び備品	324	288	35
その他	266	203	62
合計	7,727	2,477	5,249

(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25年3月31日)
1年内	638
1年超	7,944
合計	8,582

(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 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	788
リース資産減損勘定の取崩額	0
減価償却費相当額	543
支払利息相当額	326

(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25年3月31日)
1年内	17,709
1年超	121,825
合計	139,534

(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25年3月31日)
1年内	30,310
1年超	84,605
合計	114,915

(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25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	84,535	84,535	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 (満期保有目的の債券)	1,314	1,332	17
(その他有価証券)	32,592	32,592	-
資産計	118,442	118,460	17
(1) 支払手形及び買掛金	39,138	39,138	-
(2) 短期借入金	41,619	41,619	-
(3) 社債	50,200	50,599	399
(4) 長期借入金	882,321	886,656	4,335
負債計	1,013,279	1,018,013	4,734
デリバティブ取引	30	30	-

(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) 有価証券及び投資有価証券

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25年3月31日)
特定目的会社に対する優先出資証券	2,389
非上場株式等	14,111
匿名組合出資金(流動)	1,039
匿名組合出資金(固定)	2,976

(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25年3月31日)
敷金及び保証金	57,494
長期預り敷金保証金	176,628

(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25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	82,543	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	357	769	187	-
(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	14	70	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	82,916	840	187	-

(注) 5. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成25年3月31日)

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	41,619	-	-	-	-	-
社債	-	200	10,000	20,000	20,000	-
長期借入金	100,406	102,824	167,400	327,356	165,528	18,805
リース債務	1,260	1,392	772	298	504	3,922
その他有利子負債	102	569	-	-	-	-
合計	143,388	104,986	178,172	347,655	186,032	22,728

(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25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	1,174	1,193	18
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,174	1,193	18
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	140	139	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	140	139	0
合計		1,314	1,332	17

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成25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	31,458	17,072	14,386
	(2) 債券			
	国債・地方債等	85	85	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	31,544	17,157	14,386
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	1,047	1,150	102
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,047	1,150	102
合計		32,592	18,307	14,284

(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	55
特定目的会社に対する優先出資証券	426
非上場株式等	9,729
匿名組合出資金	1,583

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24年4月1日 至平成25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	5,401	476	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	5,401	476	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

前連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	取引の種類	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)	評価損益 (百万円)
市場取引 以外の取引	直物為替先渡取引(NDF) 買建 インドネシアルピア	1,168	1,168	11	11

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 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25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25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	2,170	2,170	41
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	326,588	273,026	(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、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。

当社及び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を採用しております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
イ. 退職給付債務 (百万円)	30,649
ロ. 年金資産 (百万円)	5,786
ハ. 未積立退職給付債務 (百万円) (イ + ロ)	24,862
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額 (百万円)	728
ホ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	4,614
ヘ. 未認識過去勤務債務 (百万円)	275
ト. 連結貸借対照表計上額純額 (百万円) (ハ + ニ + ホ + ヘ)	19,243
チ. 前払年金費用 (百万円)	454
リ. 退職給付引当金 (百万円) (ト - チ)	19,698

(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24年4月1日 至平成25年3月31日)
退職給付費用	
イ. 勤務費用 (百万円)	1,739
ロ. 利息費用 (百万円)	573
ハ. 期待運用収益 (百万円)	108
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	363
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	483
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	36
ト. 退職給付費用 (百万円) (イ + ロ + ハ + ニ + ホ + ヘ)	3,087
チ. その他 (百万円)	1,104
リ. 合計 (百万円) (ト + チ)	4,191

(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25年3月31日)
0.6~1.2

(3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (平成25年3月31日)
0.75~2.5

(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 (平成25年3月31日)	
繰延税金資産	百万円
棚卸資産評価損否認	469
有価証券否認	4,248
固定資産償却否認	3,956
貸倒損失否認	242
未払費用否認	229
賞与引当金損金算入限度超過額	3,360
退職給付引当金	6,531
税務上の繰越欠損金	1,700
未実現利益	739
固定資産減損損失否認	3,984
匿名組合出資損	802
連結子会社評価差額金	1,473
連結子会社未精算損失	2,430
未払事業税・事業所税	788
合併時資産再評価	8
資産除去債務	1,089
その他	3,177
繰延税金資産小計	35,233
評価性引当額	9,612
繰延税金資産合計	25,620
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額	4,972
貸倒引当金	7
連結子会社評価差額金	32,848
固定資産圧縮積立金	3,075
土地権利変換認定損	941
資産除去債務に対応する有形固定資産	710
その他	959
繰延税金負債合計	43,515
繰延税金資産の純額	17,894
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 (平成25年3月31日)	
流動資産 - 繰延税金資産	6,149百万円
固定資産 - 繰延税金資産	10,561
流動負債 - 繰延税金負債	10
固定負債 - 繰延税金負債	34,595

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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 ユナイテッドコミュニティーズ(株)

事業の内容 不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務

(2) 企業結合を行った主な理由

同社の株式取得による以下の点の実現を目指し、本取引を決定しました。

- ・管理ストック(合計46万戸)を活かした管理会社の新たなプラットフォームの形成及びブランド力向上
- ・複数ブランド戦略による成長力の強化

(3) 企業結合日

平成25年2月28日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 0.0%

企業結合日に取得した議決権比率 100.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

(株)東急コミュニティーによる現金を対価とした株式取得のためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

ユナイテッドコミュニティーズ(株)の決算日は3月31日でありますので、前連結会計年度におきましては、平成25年3月31日現在の貸借対照表のみ連結しております。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	株式取得金額	35,999百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	158百万円
	取得原価	36,158百万円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

37,237百万円

(2) 発生原因

主として今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

5. 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

流動資産	4,192百万円
固定資産	1,629百万円
資産合計	5,822百万円
流動負債	5,457百万円
固定負債	1,443百万円
負債合計	6,901百万円

6. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の前連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	26,311百万円
営業利益	1,504百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が前連結会計年度の開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、当社の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが、前連結会計年度開始の日に発生したものととして償却額を算定しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(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26,029百万円（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6,344百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損3,314百万円（特別損失に計上）、減損損失は473百万円（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24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
	期首残高	866,762
	期中増減額	109,185
	期末残高	757,577
期末時価		798,906

- (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（32,525百万円）及び企業結合（9,017百万円）であり、主な減少額は不動産売却（134,619百万円）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（前連結会計年度の連結貸借対照表計上額259,545百万円）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24年4月1日 至 平成25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	145,124	65,008	82,593	125,086	70,003	59,444	40,240	8,353	-	595,856
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	5,123	228	3,180	6,491	256	2,051	472	(17,803)	-
計	145,124	70,132	82,821	128,266	76,494	59,701	42,292	8,826	(17,803)	595,856
セグメント利益(損失)	6,634	1,588	867	35,001	5,102	3,757	4,794	27	(5,798)	51,975
セグメント資産	190,833	24,406	33,230	1,165,752	54,244	195,045	72,722	15,388	(33,221)	1,718,403
その他の項目										
減価償却費	115	286	1,118	11,523	198	4,847	1,119	614	421	20,246
のれんの償却額	-	-	-	2,260	35	3	-	-	0	2,227
持分法適用会社への投資額	-	-	-	-	-	-	-	3,154	471	3,626
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	587	386	1,198	35,929	38,438	4,097	1,153	594	480	82,866

(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	金額
セグメント間取引消去	0
全社費用	5,799
合計	5,798

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	金額
セグメント間取引消去	86,355
全社資産	53,133
合計	33,221

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24年4月1日 至 平成25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24年4月1日 至 平成25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	-	72	68	408	6	2,561	-	-	-	3,117

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24年4月1日 至 平成25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	-	-	-	2,260	35	3	-	-	0	2,227
当期末残高	-	-	-	259	37,515	43	-	-	-	37,731

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24年4月1日 至 平成25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、2,389百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、匿名組合マール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。

(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

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	505.99円
1株当たり当期純利益金額	41.71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24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	22,146
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)	22,146
期中平均株式数(千株)	531,017

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 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	306,982
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	38,306
(うち少数株主持分)	(38,306)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	268,675
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)	530,985

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社、株式会社東急コミュニティー(以下「東急コミュニティー」といいます。)および東急リバブル株式会社(以下「東急リバブル」といいます。)は、平成25年10月1日(予定)を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社(以下「持株会社」といいます。)を設立(以下「本株式移転」といいます。)することについて合意し、平成25年5月10日に開催したそれぞれの取締役会において承認のうえ、本株式移転に関する「株式移転計画書」を共同で作成いたしました。

なお、本件につきましては、平成25年6月26日(当社)、平成25年6月21日(東急コミュニティー)および平成25年6月24日(東急リバブル)開催の各社の定時株主総会にてそれぞれ承認を受けました。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

本株式移転の日程

株主総会基準日（3社）	平成25年3月31日（日）
株式移転計画承認取締役会（3社）	平成25年5月10日（金）
株式移転計画承認時株主総会（東急コミュニティー）	平成25年6月21日（金）
株式移転計画承認時株主総会（東急リパブル）	平成25年6月24日（月）
株式移転計画承認時株主総会（当社）	平成25年6月26日（水）
東京証券取引所上場廃止日（3社）	平成25年9月26日（木）（予定）
持株会社設立登記日（本株式移転効力発生日）	平成25年10月1日（火）（予定）
持株会社株式上場日	平成25年10月1日（火）（予定）

ただし、今後手続きを進める中で、本株式移転の手續進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

本株式移転の方法

当社、東急コミュニティーおよび東急リパブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

株式移転比率

	当社	東急コミュニティー	東急リパブル
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

（注1）株式の割当比率

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

（注2）株式会社が本株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式 700,950,413株

上記は当社の発行済株式総数533,345,304株（平成25年3月31日時点）、東急コミュニティーの発行済株式総数14,400,000株（平成25年3月31日時点）および東急リパブルの発行済株式総数48,000,000株（平成25年3月31日時点）に基づいて記載しております。なお、当社、東急コミュニティーおよび東急リパブルは、それぞれ本株式移転の効力発生までに、現時点で保有したまたは今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

本株式移転により新たに設立する会社の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

本株式移転に伴う会計処理の概要

本株式移転は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号（平成20年12月26日 企業会計基準委員会））における「共通支配下取引等」に該当する見込みです。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において「のれん」が発生する見込みではありますが、詳細な会計処理については現時点において未定であります。

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13回無担保社債 (注)2	19.7.27	10,000 (10,000)	-	-	-	-
東急不動産㈱	第14回無担保社債 (注)2	19.11.8	10,000 (10,000)	-	-	-	-
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	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	10,000	0.81	なし	29.3.2
東急不動産㈱	第18回無担保社債 (注)2	24.7.27	-	10,000	0.63	なし	29.7.27
東急不動産㈱	第19回無担保社債 (注)2	24.11.2	-	10,000	0.56	なし	29.11.2
Happy Family 特定目的会社	第2回一般担保付特定 社債(注)2	22.9.30	800	-	-	-	-
クロス 特定目的会社	第2回一般担保付特定 社債(注)2	22.11.12	2,000	-	-	-	-
クレイン 特定目的会社	第2回一般担保付特定 社債(注)2	22.3.26	200	200	1.35	あり	27.3.31
合計	-	-	53,000 (20,000)	50,200	-	-	-

(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)
-	200	10,000	20,000	20,000

借入金等明細表

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	57,300	41,619	0.58	-
1年以内に返済予定の長期借入金	280,505	100,406	1.33	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,218	1,260	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	673,173	781,915	1.07	平成26年4月 ~33年12月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	7,264	6,890	-	平成26年4月 ~43年3月
その他有利子負債				
未払金	100	102	-	-
固定負債その他	672	569	-	平成26年4月 ~26年11月
合計	1,020,235	932,764	-	-

(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	102,824	167,400	327,356	165,528
リース債務	1,392	772	298	504
その他有利子負債	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、当連結会計年度期首及び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) 財務諸表
貸借対照表

(単位 : 百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,608	1,722
売掛金	2,297	2,024
匿名組合出資金	1, 6 6,459	1 6 7 34,526
販売用不動産	3 55,868	3 7 58,551
仕掛販売用不動産	97,405	112,598
貯蔵品	32	34
前渡金	7,685	3,796
前払費用	946	1,037
繰延税金資産	1,046	1,520
未収入金	6,395	11,072
関係会社短期貸付金	8,272	21,357
その他	4,543	4,858
貸倒引当金	2	5
流動資産合計	193,560	253,097
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 147,568	2 152,762
減価償却累計額	60,468	60,809
建物(純額)	3 87,100	91,953
構築物	2 7,594	2 7,110
減価償却累計額	5,558	4,974
構築物(純額)	2,036	2,135
機械及び装置	2,691	2,735
減価償却累計額	1,923	2,016
機械及び装置(純額)	768	718
車両運搬具	195	196
減価償却累計額	184	179
車両運搬具(純額)	11	17
工具、器具及び備品	2 5,274	2 5,310
減価償却累計額	4,374	4,104
工具、器具及び備品(純額)	899	1,206
土地	3, 4 151,632	4 154,902
リース資産	3,419	3,413
減価償却累計額	674	902
リース資産(純額)	2,745	2,511
建設仮勘定	8,277	7,909
有形固定資産合計	253,473	7 261,353
無形固定資産		
借地権	3 4,900	11,419
ソフトウェア	342	589
その他	6,446	6,199
無形固定資産合計	11,688	18,207

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	39,428	44,077
その他の関係会社有価証券	29,365	28,803
関係会社株式	60,294	62,559
匿名組合出資金	1,196	708
関係会社匿名組合出資金	231,013	256,723
長期貸付金	800	3,013
関係会社長期貸付金	19,365	-
敷金及び保証金	⁶ 48,344	⁶ 48,349
繰延税金資産	3,458	3,157
長期前払費用	1,167	1,773
その他	3,389	3,192
貸倒引当金	46	385
投資その他の資産合計	437,778	451,973
固定資産合計	702,939	731,535
資産合計	896,500	984,632
負債の部		
流動負債		
買掛金	18,251	36,582
短期借入金	⁶ 82,724	⁶ 61,453
1年内返済予定の長期借入金	³ 73,007	³ 73,412
未払金	⁶ 9,445	⁶ 13,014
未払費用	709	475
未払法人税等	1,217	207
前受金	15,478	10,021
預り金	8,220	9,113
不動産特定共同事業預り金	4,750	5,300
賞与引当金	384	397
役員賞与引当金	60	53
その他の引当金	255	320
その他	4,829	6,487
流動負債合計	219,334	216,840
固定負債		
社債	50,000	-
長期借入金	³ 272,151	⁶ 340,945
長期預り敷金保証金	⁶ 128,027	⁶ 120,285
再評価に係る繰延税金負債	⁴ 9,672	⁴ 9,672
リース債務	2,686	2,416
退職給付引当金	5,544	5,873
債務保証損失引当金	4,560	-
その他の引当金	330	-
不動産特定共同事業預り金	5,300	-
資産除去債務	1,819	1,875
その他	1,079	967
固定負債合計	481,171	482,034
負債合計	700,506	698,874

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26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	5,547	3,865
資本剰余金合計	39,288	37,605
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	5,098	4,836
繰越利益剰余金	74,920	167,050
利益剰余金合計	80,019	171,887
自己株式	1,217	-
株主資本合計	175,642	267,044
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,836	7,197
土地再評価差額金	⁴ 11,516	⁴ 11,515
評価・換算差額等合計	20,352	18,713
純資産合計	195,994	285,758
負債純資産合計	896,500	984,632

損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
分譲事業収益	134,448	175,366
賃貸事業収益	63,243	60,219
施設運営事業収益	21,306	23,610
その他の事業収益	167	225
営業収益合計	219,165	259,422
営業原価		
分譲事業原価	¹ 117,705	¹ 150,214
不動産賃貸費用	37,449	45,135
施設運営費用	21,266	23,740
その他の事業費用	1,329	1,518
営業原価合計	177,751	220,608
営業総利益	41,414	38,814
販売費及び一般管理費	² 16,294	² 20,894
営業利益	25,120	17,919
営業外収益		
受取利息	³ 231	³ 436
受取配当金	³ 2,040	³ 1,922
その他	60	33
営業外収益合計	2,332	2,392
営業外費用		
支払利息	4,624	4,376
社債利息	444	375
不動産特定共同事業配当金	181	46
その他	545	614
営業外費用合計	5,796	5,413
経常利益	21,655	14,898
特別利益		
固定資産売却益	⁴ 7,134	⁴ 0
親会社株式売却益	-	⁵ 85,401
その他	476	948
特別利益合計	7,610	86,350
特別損失		
減損損失	⁶ 2,534	⁶ 169
固定資産売却損	⁷ 3,262	⁷ 79
関係会社株式売却損	-	94
関係会社匿名組合出資金評価損	1,994	-
債務保証損失引当金繰入額	110	-
その他	481	12
特別損失合計	8,382	356
税引前当期純利益	20,883	100,892
法人税、住民税及び事業税	2,737	3,375
法人税等調整額	4,703	735
法人税等合計	7,440	4,110
当期純利益	13,443	96,782

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)			当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
土地建物原価	1						
期首残高							
土地		126,610			128,497		
建物		28,810	155,421		24,776	153,273	
当期受入高							
土地		67,883			88,075		
建物		43,228	111,111		72,854	160,930	
他勘定振替高							
土地		-			2,455		
建物		219	219		122	2,333	
期末残高							
土地	128,497			147,091			
建物	24,776	153,273		24,059	171,150		
当期土地建物原価	2						
土地		65,996			71,937		
建物	47,043	113,039	96.0	73,448	145,385	96.8	
分譲事業費用							
人件費			2,739			2,864	
諸経費							
租税公課		241			183		
減価償却費		95			122		
その他		1,588	1,925		1,658	1,964	
計			4,665	4.0		4,828	3.2
合計			117,705	100.0		150,214	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4,140百万円、当事業年度においてたな卸資産評価損4,794百万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24年4月1日 至 平成25年3月31日)			当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)		金額(百万円)	構成比 (%)	
人件費			2,467	6.6		2,701	6.0
諸経費							
租税公課		1,886			1,865		
修繕維持費		661			664		
外注管理費		5,799			6,014		
水道光熱費		4,197			4,603		
賃借料		10,108			10,417		
減価償却費		4,772			4,621		
その他		7,555	34,982	93.4	14,247	42,434	94.0
計			37,449	100.0		45,135	100.0

ウ．施設運営費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)			当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)		金額(百万円)	構成比 (%)	
人件費			779	3.7		859	3.6
諸経費							
租税公課		398			411		
外注管理費		14,796			16,225		
賃借料		862			843		
減価償却費		1,870			1,988		
その他		2,559	20,487	96.3	3,412	22,881	96.4
計			21,266	100.0		23,740	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24年4月1日 至 平成25年3月31日)			当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)		金額(百万円)	構成比 (%)	
人件費			656	49.4		756	49.9
諸経費							
租税公課		15			17		
賃借料		41			40		
減価償却費		0			1		
その他		615	673	50.6	701	761	50.1
計			1,329	100.0		1,518	100.0

株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金					
					固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	57,551	33,740	5,548	39,288	4,711	63,365	68,077	1,189	163,727	
当期変動額										
剰余金の配当						3,717	3,717		3,717	
固定資産圧縮積立金の積立					401	401	-			
固定資産圧縮積立金の取崩					13	13	-			
当期純利益						13,443	13,443		13,443	
自己株式の取得								32	32	
自己株式の処分			0	0				4	4	
土地再評価差額金の取崩						2,215	2,215		2,215	
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	0	0	387	11,554	11,941	27	11,914	
当期末残高	57,551	33,740	5,547	39,288	5,098	74,920	80,019	1,217	175,642	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額 金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	162	13,798	13,635	177,363
当期変動額				
剰余金の配当				3,717
固定資産圧縮積立金の積立				
固定資産圧縮積立金の取崩				
当期純利益				13,443
自己株式の取得				32
自己株式の処分				4
土地再評価差額金の取崩				2,215
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	8,998	2,282	6,716	6,716
当期変動額合計	8,998	2,282	6,716	18,630
当期末残高	8,836	11,516	20,352	195,994

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金					
					固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	57,551	33,740	5,547	39,288	5,098	74,920	80,019	1,217	175,642	
当期変動額										
剰余金の配当				-		4,915	4,915		4,915	
固定資産圧縮積立金の積立				-	2	2	-		-	
固定資産圧縮積立金の取崩				-	264	264	-		-	
当期純利益				-		96,782	96,782		96,782	
自己株式の取得				-			-	468	468	
自己株式の処分			1	1			-	2	3	
自己株式の消却			1,683	1,683			-	1,683	-	
土地再評価差額金の取崩				-		0	0		0	
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）				-			-		-	
当期変動額合計	-	-	1,682	1,682	262	92,129	91,867	1,217	91,402	
当期末残高	57,551	33,740	3,865	37,605	4,836	167,050	171,887	-	267,044	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額 金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	8,836	11,516	20,352	195,994
当期変動額				
剰余金の配当			-	4,915
固定資産圧縮積立金の積立			-	-
固定資産圧縮積立金の取崩			-	-
当期純利益			-	96,782
自己株式の取得			-	468
自己株式の処分			-	3
自己株式の消却			-	-
土地再評価差額金の取崩			-	0
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	1,638	0	1,638	1,638
当期変動額合計	1,638	0	1,638	89,763
当期末残高	7,197	11,515	18,713	285,758

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	100,892
減価償却費	6,772
退職給付引当金の増減額(は減少)	408
減損損失	169
たな卸資産評価損	4,794
有価証券及び投資有価証券売却損益(は益)	869
親会社株式売却益	85,401
固定資産除却損	757
受取利息及び受取配当金	2,358
支払利息	4,752
たな卸資産の増減額(は増加)	16,310
仕入債務の増減額(は減少)	18,331
特定共同事業預り金の増減額(は減少)	4,750
匿名組合出資金(流動)の払込による支出	50,209
匿名組合出資金(流動)の払戻による収入	22,543
その他	3,799
小計	3,320
利息及び配当金の受取額	2,360
利息の支払額	4,964
法人税等の支払額	4,385
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,668

(単位：百万円)

	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー	
貸付けによる支出	8,533
親会社株式売却による収入	89,754
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	8,423
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	905
匿名組合出資金(固定)の払込による支出	66,809
匿名組合出資金(固定)の払戻による収入	35,162
関係会社株式の取得による支出	7,391
子会社株式の売却による収入	575
敷金及び保証金の差入による支出	3,965
敷金及び保証金の回収による収入	3,905
固定資産の取得による支出	24,940
固定資産の売却による収入	205
その他	1,148
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,594
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)	31,197
長期借入れによる収入	143,191
長期借入金の返済による支出	74,251
長期預り敷金保証金の受入による収入	19,370
長期預り敷金保証金の返還による支出	27,638
社債の発行による収入	20,000
配当金の支払額	4,915
少数株主への配当金の支払額	334
自己株式の純増減額(は増加)	70
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,155
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	52,081
現金及び現金同等物の期首残高	41,982
会社分割による現金同等物の減少額	² 70,000
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 59,901

注記事項

(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、使用期限を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

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。

(1) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

(2) 数理計算上の差異、過去勤務費用及び会計基準変更時差異の費用処理方法

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。

過去勤務費用は、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。

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. 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

8. 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

当社は、平成25年10月1日に、当社の連結子会社であった株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社とともに共同株式移転の方法により、3社の完全親会社（持株会社）となる東急不動産ホールディングス株式会社を設立（以下、「本株式移転」といいます。）いたしました。本株式移転の結果、平成25年10月1日より連結納税制度を適用しておりません

(未適用の会計基準等)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(貸借対照表関係)

1. 匿名組合出資金(流動)は販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金であります。

2. 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累計額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
圧縮記帳累計額	百万円	百万円
建物及び構築物等	4,077	4,077

3. 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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	4,424百万円	- 百万円
土地	14,804	-
借地権	80	-
販売用不動産	2,805	1,159
合計	22,114	1,159

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	508百万円	905百万円
長期借入金	4,850	-
合計	5,358	905

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401百万円及び現金11百万円、当事業年度において、投資有価証券454百万円及び現金11百万円を供託しております。

4．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。

5．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25年3月31日)		当事業年度 (平成26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)	2,811	借入金等	2,315	借入金等
ニセコ東急リゾート(株)	315	〃	225	〃
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	912 (US.\$9,700千)	〃	411 (US.\$4,000千)	〃
東急ホームローン利用者	7	〃	6	〃
従業員住宅借入金利用者	95	〃	66	〃
佐倉ゴルフ開発(株)	1,070	〃	420	〃
(株)東急イーライフデザイン	1,033	〃	813	〃
その他	6	〃	5	〃
合計	6,252		4,264	

(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、前事業年度において63,216百万円、当事業年度において62,302百万円の追加出資義務を負っております。

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
匿名組合出資金(流動)	6,401百万円	34,342百万円
敷金及び保証金	19,157	19,088
短期借入金	51,527	133,960
長期借入金	-	340,945
未払金	3,451	5,757
長期預り敷金保証金	6,087	4,429

7. 当事業年度において、関係会社匿名組合出資金の保有目的変更により、関係会社匿名組合出資金の期末残高のうち965百万円を流動区分に振替えております。また、有形固定資産の保有目的変更により、有形固定資産の期末残高のうち2,721百万円を「販売用不動産」に振替えております。

(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 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当事業年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
たな卸資産評価損	4,140百万円	4,794百万円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度64%、当事業年度67%、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36%、当事業年度33%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 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当事業年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
販売手数料	2,542百万円	4,187百万円
販売宣伝費	6,299	8,033
販売経費	1,653	1,720
人件費	2,398	2,195
賞与引当金繰入額	116	110
役員賞与引当金繰入額	60	53
退職給付費用	302	232
諸手数料	948	2,369
減価償却費	152	177

なお、賞与引当金繰入額の総額は前事業年度384百万円、当事業年度397百万円であり、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 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当事業年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
受取利息	204百万円	410百万円
受取配当金	1,959	1,828

4．固定資産売却益の内容は下記のとおりであります。

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

5．親会社株式売却益の内容は下記のとおりであります。

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

当社、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社が平成25年10月1日に共同株式移転の方法により3社の完全親会社である東急不動産ホールディングス株式会社（以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。）を設立したことに伴い、当社が保有することとなった東急不動産ホールディングスの株式について会社法第135条第3項の規定により相当の時期に処分する必要があるところ、平成25年10月1日開催の取締役会において、当該株式全てを東急不動産ホールディングスに譲渡することを決議し、平成25年10月11日付で当該株式の譲渡を実施したことから親会社株式売却益85,401百万円を計上しております。

6．減損損失

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	静岡県賀茂郡他	2,534

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、前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3件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（2,534百万円）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25年4月1日 至 平成26年3月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
リゾート施設等	建物及び構築物他	京都府京都市他	169

当事業年度において、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2件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（169百万円）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。

7．固定資産売却損の内容は下記のとおりであります。

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成24年4月1日至平成25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)	2,306,212	62,564	8,856	2,359,920
合計	2,306,212	62,564	8,856	2,359,920

(注) 自己株式の増加62,564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8,856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25年4月1日至平成26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)
発行済株式				
普通株式	533,345,304	-	2,748,911	530,596,393
合計	533,345,304	-	2,748,911	530,596,393
自己株式				
普通株式	2,359,920	392,457	2,752,377	-
合計	2,359,920	392,457	2,752,377	-

(注) 1. 普通株式の減少は、平成25年9月26日開催の取締役会の決議に基づき、平成25年10月1日付で自己株式2,748,911株を消却したことによるものであります。

2. 自己株式数の増加は、所在不明株主の買取りによる増加322,193株及び単元未満株式の買取りによる増加70,264株、自己株式数の減少は、株主の買い増しによる減少3,466株及び自己株式の消却2,748,911株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25年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成25年3月31日	平成25年6月27日
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	1,857	3.5	平成25年9月30日	平成25年12月6日
平成26年2月26日 臨時株主総会	普通株式	1,200	2.2	-	平成26年3月10日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月24日 定時株主総会	普通株式	4,654	利益剰余金	8.7	平成26年3月31日	平成26年6月25日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	1,722百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	170
短期借入金(キャッシュマネジメントシステム)	61,453
現金及び現金同等物	59,901

2. 会社分割により承継会社である東急不動産ホールディングス株式会社に承継した資産及び負債の内容

固定負債	70,000百万円
会社分割による現金同等物の減少額	70,000
分割による支出	-

3. 重要な非資金取引の内容

平成25年11月19日付で当社と東急不動産ホールディングス株式会社との間で締結された免責的債務引受け等に関する覚書に基づき、金融機関からの借入金387,542百万円が減少し、東急不動産ホールディングス株式会社からの借入金と同額増加しております。

(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25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	721	1,246
工具、器具及び備品	36	23	13
合計	2,004	744	1,259

(単位：百万円)

	当事業年度(平成26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	819	1,148
工具、器具及び備品	30	20	10
合計	1,998	839	1,158

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内	174	174
1年超	1,988	1,813
合計	2,163	1,988

(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 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当事業年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
支払リース料	180	175
減価償却費相当額	105	101
支払利息相当額	94	89

(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、残存価額を零円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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内	7,603	7,289
1年超	82,016	85,688
合計	89,620	92,978

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内	13,309	13,130
1年超	45,651	153,859
合計	58,961	166,989

(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

当社は、設備投資計画に照らして、東急不動産ホールディングス株式会社からの借入金等により必要な資金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、主に投信法に基づく投資証券、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

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.3参照）。

当事業年度（平成26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)
(1) 現金及び預金	1,722	1,722	-
(2) 投資有価証券			
(満期保有目的の債権)	454	465	10
(其他有価証券)	33,426	33,426	-
(3) 関係会社株式	706	706	-
資産計	36,310	36,321	10
(1) 短期借入金	61,453	61,453	-
(2) 長期借入金 (1年以内に返済する長期借入金を含む)	414,357	418,603	4,245
負債計	475,811	480,056	4,245
デリバティブ取引	346	346	-

(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、(3)関係会社株式

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。

其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)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。

(2)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	当事業年度 (平成26年3月31日)
特定目的会社に対する優先出資証券	28,647
非上場株式等	10,351
子会社関連会社株式等	61,853
匿名組合出資金	291,958

(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	当事業年度 (平成26年3月31日)
敷金及び保証金	48,349
長期預り敷金保証金	120,285

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

当事業年度(平成26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	1,404	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	33	241	180	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	1,437	241	180	-

4. 長期借入金等の決算日後の返済予定額

当事業年度(平成26年3月31日)

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	61,453	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	73,412	-	-	-	-	-
長期借入金	-	82,331	96,380	70,019	48,030	44,184
合計	134,866	82,331	96,380	70,019	48,030	44,184

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

当事業年度(平成26年3月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が貸借対照表計上額 を超えるもの	(1) 国債・地方債等	369	379	10
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	369	379	10
時価が貸借対照表計上額 を超えないもの	(1) 国債・地方債等	85	85	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	85	85	0
合計		454	465	10

2. 子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成25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	78,242	73,877
合計	4,365	78,242	73,877

当事業年度(平成26年3月31日)

該当事項はありません。

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
子会社株式	52,735	59,607
関連会社株式	693	538

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。

3. その他有価証券

当事業年度（平成26年3月31日）

	種類	貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	(1) 株式	34,018	22,967	11,050
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	34,018	22,967	11,050
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) 株式	114	122	8
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	114	122	8
合計		34,133	23,090	11,042

4. 売却したその他有価証券

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	89,766	85,401	-
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	6	-	-
合計	89,772	85,401	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

当事業年度(平成26年3月31日)

区分	取引の種類	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)	評価損益 (百万円)
市場取引 以外の取引	直物為替先渡取引(NDF) 買建 インドネシアルピア	6,453	-	346	346

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 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

当事業年度(平成26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	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	276,173	219,809	(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)

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、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、従業員の退職等の際して、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す。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	9,058百万円
勤務費用	357
利息費用	90
数理計算上の差異の発生額	9
退職給付の支払額	671
退職給付債務の期末残高	8,844

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	1,373百万円
期待運用収益	34
数理計算上の差異の発生額	83
事業主からの拠出額	80
退職給付の支払額	286
年金資産の期末残高	1,285

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

積立型制度の退職給付債務	1,703百万円
年金資産	1,285
	417
非積立型制度の退職給付債務	7,141
未積立退職給付債務	7,558
未認識会計基準変更時差異	327
未認識数理計算上の差異	1,419
未認識過去勤務費用	67
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,745
退職給付引当金	5,873
前払年金費用	128
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	5,745

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	357百万円
利息費用	90
期待運用収益	34
会計基準変更時差異の費用処理額	327
数理計算上の差異の費用処理額	115
過去勤務費用の費用処理額	16
確定給付制度に係る退職給付費用	873

(5) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

債券	58%
株式	38
その他	4
合 計	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当事業年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率	1.0%
長期期待運用収益率	2.5%

3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、236百万円であります。

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26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	270	250
関係会社株式評価損否認	3,408	2,496
関係会社匿名組合出資金評価損否認	758	710
権利金償却否認	1,075	1,147
退職給付引当金否認	1,902	2,047
賞与引当金損金算入限度超過額	394	465
債務保証損失引当金否認	1,733	-
固定資産減損損失否認	2,374	2,063
合併時資産再評価	8	8
未払事業税	121	71
役員退職慰労金引当否認	90	84
連結子法人投資簿価修正	48	-
特定目的会社配当損益否認	710	749
匿名組合出資評価損否認	1,827	2,270
減価償却超過額否認	488	339
資産除去債務	703	751
税務上の繰越欠損金	-	908
その他	873	1,191
繰延税金資産小計	16,790	15,557
評価性引当額	2,968	2,670
繰延税金資産合計	13,821	12,887
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	2,842	2,678
土地権利変換認定損	408	377
資産除去債務に対応する有形固定資産	511	518
その他有価証券評価差額金	4,753	3,846
固定資産差額	768	768
その他	30	20
繰延税金負債合計	9,315	8,209
繰延税金資産の純額	4,505	4,677

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.8	0.3
交際費等永久に損金算入されない項目	0.5	0.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.2	32.8
住民税均等割	0.1	0.0
過年度法人税等	1.0	-
税率変更に伴う期末繰延税金資産の減額修正	-	0.1
繰越欠損金承継による影響額	-	1.1
その他	0.4	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.6	4.1

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26年3月31日付で「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)の改正が公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、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は、38.01%から35.64%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は130百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社

結合当事企業の名称及び事業の内容

株式移転完全子会社 東急不動産株式会社(総合不動産業)

株式会社東急コミュニティー(総合不動産管理業)

東急リバブル株式会社(総合不動産流通業)

企業結合日

平成25年10月1日

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産株式会社が平成23年11月に策定した中期経営計画(平成23年度~平成25年度)において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

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

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

対象となった事業の名称

当社において発行した社債に係る権利義務

企業結合日

平成26年3月20日

企業結合の法的形式

当社を分割会社、東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。)を承継会社とする会社分割

結合後企業の名称

変更はありません。

その他取引の概要に関する事項

ア. 本件分割の目的

東急不動産ホールディングスは、平成25年10月1日付で、当社、株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社により、共同株式移転の方法によって設立されました。今回、当社において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループの資金調達業務を東急不動産ホールディングスに一元化するものです。

イ. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割は、完全親子会社間での会社分割であり、本件分割に際し、東急不動産ホールディングスは当社に対し、対価を交付しません。

ウ．承継する権利義務

本件分割に際し、東急不動産ホールディングスが当社から承継する権利義務は、次の各社債の元本債務及びこれらの元本債務について効力発生日までに発生する未払利息債務、当該債務相当額の現金及び次の各社債に関連して当社が契約している契約並びにこれらに関する権利義務とします。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第15回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成27年10月28日
第16回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成28年9月15日
第17回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年3月2日
第18回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年7月27日
第19回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成29年11月2日
第20回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成30年11月6日
第21回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	100億円	平成32年11月6日

当社は本件分割の効力発生日である平成26年3月20日より前の事由に起因する一切の簿外債務・偶発債務は承継しません。なお、東急不動産ホールディングスが承継する債務については、東急不動産ホールディングスによる免責的債務引受けの方法によるものとします。

エ．吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

東急不動産ホールディングスは、本件分割により資本金及び準備金の額を変更しません。

2．実施した会計処理の概要

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

共通支配下の取引等

連結子会社である株式会社東急ハンズの株式の追加取得に関しては東急不動産ホールディングス株式会社の連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に記載しているため、注記を省略しております。

（賃貸等不動産関係）

当社では、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。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は4,901百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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）

		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
貸借対照表計上額		
	期首残高	135,897
	期中増減額	5,261
	期末残高	141,159
期末時価		172,757

- （注）1．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．期中増減額は主に不動産取得（10,600百万円）によるものであります。
- 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．開業前計画の中物件（貸借対照表計上額72,917百万円）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」、「不動産賃貸」、「施設運営」の3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) 不動産賃貸 | 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 |
| (3) 施設運営 | 会員制リゾートホテル、スキー場、シニア住宅等の経営並びに開発等 |

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、「重要な会計方針」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。

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

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位: 百万円)

	分譲	不動産賃貸	施設運営	その他	調整額	財務諸表 計上額
売上高						
外部顧客への売上高	175,366	60,219	23,610	225	-	259,422
計	175,366	60,219	23,610	225	-	259,422
セグメント利益(損失)	11,210	15,083	130	1,292	6,952	17,919
セグメント資産	217,946	572,789	137,018	15,595	41,284	984,632
その他の項目						
減価償却費	137	4,381	2,007	4	241	6,772
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	408	20,375	4,436	19	300	25,540

(注) 1. セグメント利益の調整額は、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全社費用であります。また、セグメント資産の調整額は、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全社資産であります。

2. セグメント利益(損失)は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

3. 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

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	分譲	不動産賃貸	施設運営	その他	調整額	財務諸表 計上額
減損損失	-	-	169	-	-	169

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

（持分法損益等）

損益等からみて重要性に乏しいため、記載を省略しております。

（関連当事者情報）

1. 関連当事者との取引

（ア）財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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)
親会社	東急不動産 ホールディ ングス㈱	東京都渋谷区	60,000	グループ経営 管理事業	(被所有) 直接 100.00	事業活動 の経営管 理等 役員の兼 任あり	支払利息 キャッシュ・ マネジメント システムによる 資金の借入 (注1) 資金の借入 (注2) 資金の借入 借入金の返済 親会社株式の 売却(注5)	1,605 - 387,542 70,000 44,090 89,766	未払費用 短期借入金 長期借入金	361 133,960 340,945

（注）1. キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の借入については、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。また、借入金利は市場金利を勘案して決定しております。

2. 当社の金融機関からの借入金を、免責的債務引受及び地位譲渡により東急不動産ホールディングス株式会社へ譲渡したものです。

3. 取引条件については市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

4. 取引金額及び期末残高には、消費税等を含めておりません。

5. 親会社株式の売却価格は、市場価格を勘案して決定しております。

(イ) 財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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)
子会社	TLCゴルフリゾート㈱	東京都渋谷区	100	ゴルフ場の運営	直接 99.00	当社のゴルフ会員制事業の運営 役員の兼任なし	-	-	敷金及び保証金	18,228
子会社	匿名組合プローツ	東京都中央区	-	不動産の賃貸等	-	匿名組合出資 役員の兼任なし	営業収益	425	関係会社匿名組合出資金	17,920
子会社	匿名組合デウテロス	東京都中央区	-	不動産の賃貸等	-	匿名組合出資 役員の兼任なし	営業収益	1,667	関係会社匿名組合出資金	20,531
子会社	サイドスリー特定目的会社	東京都中央区	0	不動産の賃貸等	-	優先出資 役員の兼任なし	優先出資 営業費用	1,000 166	その他の関係会社有価証券	13,898
子会社	クロス特定目的会社	東京都中央区	0	不動産の賃貸等	-	優先出資 役員の兼任なし	営業収益	502	その他の関係会社有価証券	14,031
子会社	匿名組合クイーン	東京都中央区	-	不動産の賃貸等	-	匿名組合出資 役員の兼任なし	営業収益	520	関係会社匿名組合出資金	11,282
子会社	匿名組合タイムズスクエア	東京都中央区	-	不動産の賃貸等	-	匿名組合出資 役員の兼任なし	匿名組合出資 匿名組合出資金の返還 営業収益 営業費用	20,000 31,054 3,425 5,411	関係会社匿名組合出資金	34,139
子会社	匿名組合カスミガセキ・インベストメント	東京都中央区	-	不動産の賃貸等	-	匿名組合出資 役員の兼任なし	匿名組合出資 営業収益	2,600 424	関係会社匿名組合出資金	10,727
子会社	匿名組合スベードハウス	東京都中央区	-	不動産の賃貸等	-	匿名組合出資 役員の兼任なし	匿名組合出資 営業費用	16,487 2,446	関係会社匿名組合出資金	53,801
子会社	匿名組合ピオネーロ	東京都中央区	-	不動産の賃貸等	-	匿名組合出資 役員の兼任なし	匿名組合出資 営業収益	51,550 475	匿名組合出資金(流動) 関係会社匿名組合出資	25,465 26,504
子会社	匿名組合SSG9	東京都千代田区	-	不動産の賃貸等	-	匿名組合出資 役員の兼任なし	匿名組合出資 匿名組合出資金の返還 営業収益	22,350 22,350 880	-	-

(注) 1. 取引条件については市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

2. 取引金額及び期末残高には、消費税等を含めておりません。

(ウ) 財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	植村 仁	-	-	当社取締役	（所有） 直接 0.00	住宅の販売	住宅の販売	24	-	-

(注) 1. 取引条件については市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

2. 取引金額には、消費税等を含めておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東急不動産ホールディングス株式会社（東京証券取引所第一部に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	369.11円	538.56円
1株当たり当期純利益金額	25.31円	182.38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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益（百万円）	13,443	96,782
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）	13,443	96,782
期中平均株式数（千株）	531,017	530,664

(重要な後発事象)

平成26年2月26日の株主総会において、利益剰余金を原資として当社が保有する子会社株式である株式会社東急ハンズの株式全て（13,700,000株、帳簿価額4,921百万円）を東急不動産ホールディングス株式会社へ現物配当することを決議し、平成26年4月1日に実施いたしました。

附属明細表
有価証券明細表
株式

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資 有価証券	その他 有価証券	三井住友トラスト・ホールディングス(株)	2,936,898	1,368
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	1,044
		Sun Wah IFC Ltd.	1,831,501	851
		(株)東急レクリエーション	1,309,000	765
		東急建設(株)	812,272	354
		平和不動産(株)	210,700	347
		(株)千葉銀行	332,300	211
		東海東京フィナンシャル・ホールディングス(株)	177,343	153
		第一生命保険(株)	81,700	122
		シロキ工業(株)	552,000	114
		その他(21銘柄)	1,403,116	576
		小計	11,488,370	5,910
		計	11,488,370	5,910

債券

		銘柄	券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資 有価証券	満期保有 目的の債 券	第305回分離元本国庫債券	193	180
		その他(11銘柄)	275	274
		小計	468	454
	その他 有価証券	グリーンアセットインベストメント特定目的会社 第1回特定社債	7,500	7,500
		小計	7,500	7,500
		計	7,968	7,954

その他

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
匿名組合出資金 (流動)		(同)アオアクアエルア	-	184
		小計	-	184
投資 有価証券	その他 有価証券	(投信法に基づく投資証券)		
		アクティビア・プロパティーズ投資法人	26,080	21,620
		コンフォリア・レジデンシャル投資法人	10,086	7,009
		プローディア・プライベート投資法人	1,400	1,400
		(資産流動化法に基づく優先出資証券等)		
セレグナ・リテール・ファンド特定目的会社	9,622	143		
その他(2銘柄)	496,250,001	38		
		小計	496,297,189	30,211
匿名組合出資金 (固定)		(同)ジェイド	-	332
		その他(6銘柄)	-	375
		小計	-	708
		計	496,297,189	31,104

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)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	147,568	11,075	5,881 (161)	152,762	60,809	5,045	91,953
構築物	7,594	418	903 (0)	7,110	4,974	284	2,135
機械及び装置	2,691	129	86 (3)	2,735	2,016	174	718
車両運搬具	195	13	12	196	179	7	17
工具、器具及び備品	5,274	768	732 (3)	5,310	4,104	426	1,206
土地(注3)	151,632 [21,188]	5,845	2,575 [0] (0)	154,902 [21,188]	-	-	154,902 [21,188]
リース資産	3,419	44	50	3,413	902	277	2,511
建設仮勘定	8,277	2,779	3,148	7,909	-	-	7,909
有形固定資産計	326,655	21,075	13,390 (168)	334,340	72,986	6,215	261,353
無形固定資産							
借地権	4,900	6,524	4	11,419	-	-	11,419
ソフトウェア	3,490	492	1,786	2,196	1,607	153	589
その他	10,277	36	130 (1)	10,184	3,984	276	6,199
無形固定資産計	18,668	7,053	1,921 (1)	23,800	5,592	430	18,207
長期前払費用	4,124	833	-	4,957	3,183	226	1,773

(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	デックス東京ビーチ	4,024百万円
		東急ハーヴェストクラブ熱海伊豆山 & VIALA	2,131百万円
	土地	渋谷道玄坂地区再開発用地	5,409百万円
	借地権	デックス東京ビーチ	6,521百万円
(減少)	建物	自由が丘東急ビル(販売用不動産に振替)	266百万円
	土地	自由が丘東急ビル(販売用不動産に振替)	2,446百万円

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。

3. 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)に基づく土地再評価差額の「当期首残高」、「当期減少額」、「当期末残高」を[]で記載しております。

社債明細表

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
第15回無担保社債	22.10.28	10,000	-	-	-	-
第16回無担保社債	23.9.15	10,000	-	-	-	-
第17回無担保社債	24.3.2	10,000	-	-	-	-
第18回無担保社債	24.7.27	10,000	-	-	-	-
第19回無担保社債	24.11.2	10,000	-	-	-	-
合計	-	50,000	-	-	-	-

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	82,724	61,453	0.45	-
1年以内に返済予定の長期借入金	73,007	73,412	1.23	-
1年以内に返済予定のリース債務	325	327	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	272,151	340,945	0.92	平成27年4月 ~34年9月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,686	2,416	-	平成27年4月 ~43年3月
合計	430,894	478,554	-	-

(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事業年度に配分しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	82,331	96,380	70,019	48,030
リース債務	287	263	210	190

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	48	390	0	(注) 1 48	390
賞与引当金	384	397	384	-	397
役員賞与引当金	60	53	60	-	53
債務保証損失引当金	4,560	-	4,560	-	-
その他の引当金(流動)	255	241	176	-	320
その他の引当金(固定)	330	-	330	-	-

(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。

資産除去債務明細表

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業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、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(株式会社東急コミュニティー)

(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25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		11,005
受取手形及び売掛金		8,284
販売用不動産	5	2,278
商品		1
未成工事支出金		677
貯蔵品		135
繰延税金資産		1,274
短期貸付金	2	3,222
その他		1,671
貸倒引当金		27
流動資産合計		28,521
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4, 5	14,606
減価償却累計額		5,918
建物及び構築物(純額)		8,688
機械装置及び運搬具		2,313
減価償却累計額		2,022
機械装置及び運搬具(純額)		291
土地	5	16,893
リース資産		884
減価償却累計額		471
リース資産(純額)		413
建設仮勘定		92
その他		1,546
減価償却累計額		1,290
その他(純額)		256
有形固定資産合計		26,634
無形固定資産		
のれん		37,431
借地権	5	1,166
その他		1,273
無形固定資産合計		39,871
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2	3,689
長期貸付金	2	336
繰延税金資産		2,303
敷金及び保証金		6,258
その他		1,253
貸倒引当金		102
投資その他の資産合計		13,739
固定資産合計		80,245
資産合計		108,767

(単位：百万円)

前連結会計年度
(平成25年3月31日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	6,789
短期借入金	3,104
リース債務	208
未払法人税等	1,839
前受金	3,699
預り金	5,774
賞与引当金	2,365
役員賞与引当金	58
その他	4,138
流動負債合計	27,978
固定負債	
長期借入金	26,026
リース債務	392
繰延税金負債	102
退職給付引当金	6,395
資産除去債務	65
長期預り敷金保証金	6,076
その他	220
固定負債合計	39,278
負債合計	67,256
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,653
資本剰余金	1,227
利益剰余金	37,655
自己株式	0
株主資本合計	40,536
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	813
その他の包括利益累計額合計	813
少数株主持分	160
純資産合計	41,510
負債純資産合計	108,767

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	121,570
売上原価	105,594
売上総利益	15,975
販売費及び一般管理費	¹ 7,083
営業利益	8,891
営業外収益	
受取利息	34
受取配当金	23
保険配当金	32
持分法による投資利益	70
その他	22
営業外収益合計	182
営業外費用	
支払利息	30
金融手数料	104
固定資産除却損	20
その他	1
営業外費用合計	158
経常利益	8,915
特別損失	
固定資産売却損	² 50
減損損失	³ 387
特別損失合計	437
税金等調整前当期純利益	8,478
法人税、住民税及び事業税	3,065
法人税等調整額	171
法人税等合計	3,236
少数株主損益調整前当期純利益	5,241
少数株主利益	25
当期純利益	5,215

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	5,241
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	568
その他の包括利益合計	¹ 568
包括利益	5,810
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	5,784
少数株主に係る包括利益	25

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,653	1,227	33,634	0	36,516
当期変動額					
剰余金の配当			1,195		1,195
当期純利益			5,215		5,215
自己株式の取得				-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	4,020	-	4,020
当期末残高	1,653	1,227	37,655	0	40,536

	その他の包括利益累計額	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金		
当期首残高	244	139	36,900
当期変動額			
剰余金の配当			1,195
当期純利益			5,215
自己株式の取得			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	568	21	590
当期変動額合計	568	21	4,610
当期末残高	813	160	41,510

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24年4月1日	至 平成25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	8,478	
減価償却費	975	
減損損失	387	
退職給付引当金の増減額(は減少)	420	
賞与引当金の増減額(は減少)	161	
金融手数料	104	
売上債権の増減額(は増加)	775	
たな卸資産の増減額(は増加)	21	
その他の流動資産の増減額(は増加)	91	
差入保証金の増減額(は増加)	66	
仕入債務の増減額(は減少)	610	
前受金の増減額(は減少)	941	
預り金の増減額(は減少)	698	
その他の流動負債の増減額(は減少)	0	
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	118	
その他の固定負債の増減額(は減少)	125	
その他	137	
小計	9,060	
利息及び配当金の受取額	57	
利息の支払額	28	
法人税等の支払額	4,495	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,594	
投資活動によるキャッシュ・フロー		
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	² 35,827	
有形固定資産の取得による支出	1,870	
無形固定資産の取得による支出	153	
その他の支出	92	
その他の収入	168	
その他	59	
投資活動によるキャッシュ・フロー	37,715	
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	27,895	
配当金の支払額	1,194	
その他	140	
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,560	
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,561	
現金及び現金同等物の期首残高	20,767	
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 14,206	

注記事項

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 12社.....ユナイテッドコミュニティーズ(株)、コミュニティワン(株)、
(株)マリモコミュニティ、(株)陽光ビルシステム、
東急ビルメンテナンス(株)、(株)ティエスココミュニティー、
(株)TCフォーラム、用賀熱供給(株)、
神大病院パーキングサービス(株)他3社

子会社はすべて連結しております。

なお、当社は平成25年2月28日にユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式を取得しました。これに伴い、同社及びコミュニティワン(株)、(株)マリモコミュニティ、(株)陽光ビルシステムを連結の範囲に含めております。

当該連結範囲の変更は翌連結会計年度の連結損益計算書に重要な影響を与えます。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用の関連会社の数 1社.....東急不動産SCマネジメント(株)

- (2) 持分法非適用の関連会社の数 11社.....赤坂シグマタワー(株)他10社

なお、持分法を適用していない関連会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性も乏しいため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

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

イ. 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの.....決算日の市場価格等による時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの.....移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

ロ. デリバティブ.....時価法

ハ. たな卸資産

(イ) 販売用不動産.....個別法による原価法

(ロ) 商品.....売価還元法による原価法

(ハ) 未成工事支出金.....個別法による原価法

(ニ) 貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

(注) いずれも連結貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。

なお、耐用年数については、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を、その他の資産については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地等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によっております。

ロ．無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、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。

ハ．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によっております。

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) 重要な引当金の計上基準

イ．貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ．賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

ハ．役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

ニ．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、数理計算上の差異は、主として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（5年）による均等額を発生年度の翌連結会計年度から費用処理しております。

また、過去勤務債務は、主として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（12年）による定額法により費用処理しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ．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率法）

ロ．その他の工事
工事完成基準

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か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。

(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

イ．ヘッジ会計の方法

(イ) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

(ハ) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(ニ) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

ロ. のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その投資の効果の及ぶ期間を個別に見積り、20年以内の合理的な年数で定額法により償却しております。

ハ. 消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

減価償却方法の変更

当社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる当連結会計年度の損益への影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、連結貸借対照表の純資産の部において税効果を調整した上で認識し、積立状況を示す額を負債又は資産として計上する方法に改正されました。また、退職給付見込額の期間帰属方法について、期間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法が改正されました。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の年度末に係る連結財務諸表から適用します。ただし、退職給付見込額の期間帰属方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「退職給付に関する会計基準」等の適用により、連結貸借対照表においては、主として数理計算上の差異を発生時に認識するため純資産が変動する見込みですが、影響額については現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 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25年3月31日)
投資有価証券	254百万円

- 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期貸付金	12百万円
投資有価証券	125
長期貸付金	264
計	402

短期貸付金、投資有価証券及び長期貸付金は、関係会社等の債務に対して担保に供しております。

- 3 当座貸越契約及び貸出コミットメント契約

(1) 当座貸越契約

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7行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく前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25年3月31日)
当座貸越極度額の総額	6,100百万円
借入実行残高	100
差引額	6,000

(2) 貸出コミットメント契約

当社は、吹田南千里PFI(株)他4社への融資に際し、劣後貸出人として、同社と劣後貸出契約を締結しております。当該契約で設定された貸出コミットメントに係る貸出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25年3月31日)
貸出コミットメントの総額	159百万円
貸出実行残高	-
差引額	159

- 4 固定資産の圧縮記帳額

過年度に取得した資産のうち、国庫補助金等による圧縮記帳額438百万円を取得原価から控除しております。

- 5 販売用不動産への保有目的の変更

従来固定資産として保有しておりました賃貸用資産の一部について、保有目的を変更したことに伴い、前連結会計年度において建物289百万円、土地472百万円、借地権64百万円、合計826百万円を販売用不動産に振替えております。

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
給与手当賞与	2,556百万円
賞与引当金繰入額	448
役員賞与引当金繰入額	58
退職給付費用	191
諸手数料	769
貸倒引当金繰入額	17

2 固定資産売却損

前連結会計年度における固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

種類	金額
建物及び構築物	19百万円
土地	26百万円
その他	3百万円
計	50百万円

3 減損損失

前連結会計年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失
賃貸用資産等	土地及び建物等	東京都世田谷区他	387百万円

資産のグルーピングについては、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分に基づき行っております。当連結会計年度においては、保有目的の変更を決定した資産グループについて、帳簿価額を保有目的変更後の回収可能価額まで減額し、当該減少額（387百万円）を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算定しており、正味売却価額は取引事例等を勘案した売却可能価額をもとに算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	884百万円
組替調整額	0
税効果調整前	884
税効果額	315
その他有価証券評価差額金	568
その他の包括利益合計	568

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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	14,400,000	-	-	14,400,000
合計	14,400,000	-	-	14,400,000
自己株式				
普通株式	118	-	-	118
合計	118	-	-	118

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24年6月22日 定時株主総会	普通株式	575	40	平成24年3月31日	平成24年6月25日
平成24年10月30日 取締役会	普通株式	619	43	平成24年9月30日	平成24年12月10日

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

(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25年6月21日 定時株主総会	普通株式	619	利益剰余金	43	平成25年3月31日	平成25年6月24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 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	11,005百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	5
短期貸付金	3,206
現金及び現金同等物	14,206

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たにユナイテッドコミュニティーズ(株)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出との関係は次の通りであります。

流動資産	4,192百万円
固定資産	1,629
のれん	37,237
流動負債	5,457
固定負債	1,443
少数株主持分	-
株式の取得価額	36,158
新規連結子会社の現金及び現金同等物	330
子会社株式取得のための支出	35,827

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

建物、事務機器(工具、器具及び備品)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及び期末残高相当額

(単位: 百万円)

	前連結会計年度(平成25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
建物及び構築物	195	136	59
その他	209	196	13
合計	405	333	72

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	28
1年超	44
合計	72

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	74
減価償却費相当額	74

(4) 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。

2. オペレーティング・リース取引

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(借主側)

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	538
1年超	2,582
合計	3,121

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(貸主側)

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	360
1年超	430
合計	791

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金及び貸付金(グループCMSなど)等に限定し、資金調達については銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。なお、デリバティブ取引は実需の範囲内で管理規程に基づき行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外からの外貨建ての営業債権・債務はございません。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び匿名組合出資金であり、このうち投資有価証券の上場株式は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、対象不動産等の運用状況によるリスクを有しております。

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カ月以内の支払期日であります。

借入金は、主にユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式取得に係る資金調達を目的としたものであり、一部の借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施し支払利息を固定化しております。なお、返済期限は連結子会社の借入金が最長で、決算日後6年であります。

デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避することを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 イ.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクに対して与信管理運用基準に沿ってリスク低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

投資有価証券は、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、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

匿名組合出資については、定期的に運用状況をモニタリングしております。

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

当社は、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手許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。連結子会社においても資金計画を作成・更新し、当社に準じて、同様の管理を行っております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注)2.参照）。

前連結会計年度（平成25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	11,005	11,005	-
(2) 受取手形及び売掛金	8,284	8,284	-
(3) 有価証券	-	-	-
(4) 短期貸付金	3,222	3,222	-
(5) 投資有価証券			
その他の有価証券	1,718	1,718	-
(6) 支払手形及び買掛金	(6,789)	(6,789)	-
(7) 短期借入金	(3,104)	(3,106)	2
(8) 預り金	(5,774)	(5,774)	-
(9) 長期借入金	(26,026)	(26,026)	0
(10) デリバティブ取引	-	-	-

負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金、(3) 有価証券、(4) 短期貸付金

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。

(5) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(6) 支払手形及び買掛金、(8) 預り金

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

(7) 短期借入金、(9) 長期借入金

短期借入金及び長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記(10)参照）、当該金利スワップと一体として処理される元利金の合計額を、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出する方法によっております。

(10) デリバティブ取引

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。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 投資有価証券(注1)	1,971
非上場株式	864
匿名組合出資金	1,106
(2) 敷金及び保証金(注2)	6,258
(3) 長期預り敷金保証金(注2)	(6,076)

負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注1) これらについては、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、「(5) 投資有価証券 その他の有価証券」には含めておりません。

(注2) これらについては、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、時価を記載していません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成25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	10,976	-	-	-
受取手形及び売掛金	8,284	-	-	-
短期貸付金	3,222	-	-	-
合計	22,483	-	-	-

4. 社債、新株予約権付社債、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	100	-	-	-	-	-
長期借入金	3,004	5,404	5,404	5,404	9,804	8
リース債務	208	192	94	53	36	15
合計	3,313	5,596	5,498	5,457	9,841	24

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成25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	1,696	377	1,319
	(2) 債券			
	国債・地方債等	85	85	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,782	462	1,319
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	17	18	1
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	17	18	1
合計		1,799	481	1,318

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 610百万円)及び匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額 1,106百万円)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「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)
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25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	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価
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	23,000	22,000	(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では、退職金支給規程に基づく退職一時金制度を設けております。

当社で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す。また、定年退職者に対しては閉鎖型適格退職年金制度を設けておりましたが、平成24年3月1日に受託保証型確定給付企業年金制度へ移行しております。

なお、子会社の一部については中小企業退職金共済制度に加入しております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付債務(百万円)	8,339
(2) 年金資産(百万円)	291
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)(百万円)	8,047
(4) 未認識数理計算上の差異(百万円)	1,456
(5) 未認識過去勤務債務(債務の減額) (百万円)	195
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3) + (4) + (5) (百万円)	6,395
(7) 退職給付引当金(百万円)	6,395

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

3. 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
(1) 勤務費用(百万円)	444
(2) 利息費用(百万円)	149
(3) 期待運用収益(百万円)	2
(4) 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	210
(5) 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	20
(6) 小計(1)+(2)+(3)+(4)+(5) (百万円)	822
(7) 確定拠出年金への掛金支払額(百万円)	430
(8) 退職給付費用(6)+(7)(百万円)	1,253

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、(1)の勤務費用に計上しております。

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 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
0.6~1.1%

(3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
0.75%

(4) 過去勤務債務の額の処理年数

主として12年(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。)

(5) 数理計算上の差異の処理年数

主として5年(発生した年度の翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産	
未払事業税事業所税	197百万円
賞与引当金	901
退職給付引当金	2,327
減損損失	892
繰越欠損金	1,184
その他	486
繰延税金資産小計	5,990
評価性引当額	1,903
繰延税金資産合計	4,087
繰延税金負債	
借地権	102
その他有価証券評価差額金	452
その他	57
繰延税金負債合計	612
繰延税金資産(負債)の純額	3,475

(注) 前連結会計年度における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おります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	1,274百万円
固定資産 - 繰延税金資産	2,303
固定負債 - 繰延税金負債	102

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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

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 ユナイテッドコミュニティーズ㈱

事業の内容 不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務

(2) 企業結合を行った主な理由

同社の株式取得による以下の点の実現を目指し、本取引を決定しました。

- ・管理ストック(合計46万戸)を活かした管理会社の新たなプラットフォームの形成及びブランド力向上
- ・複数ブランド戦略による成長力の強化

(3) 企業結合日

平成25年2月28日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 0.0%

企業結合日に取得した議決権比率 100.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社による現金を対価とした株式取得のためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

ユナイテッドコミュニティーズ㈱の決算日は3月31日でありますので、当連結会計年度におきましては、平成25年3月31日現在の貸借対照表のみ連結しております。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	株式取得金額	35,999百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	158百万円
取得原価		36,158百万円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

37,237百万円

(2) 発生原因

主として今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

5. 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

流動資産	4,192百万円
固定資産	1,629百万円
資産合計	5,822百万円
流動負債	5,457百万円
固定負債	1,443百万円
負債合計	6,901百万円

6. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	26,311百万円
営業利益	1,504百万円

概算額の算定方法

企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、当社の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが、当連結会計年度開始の日に発生したものとして償却額を算定しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

重要性が乏しいため、注記は省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において賃貸用の住宅、オフィス等(土地を含む)を有しております。これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

用途	連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価(百万円)
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
住宅	12,747	504	13,251	13,583
オフィス等	8,559	142	8,417	8,575
合計	21,307	362	21,669	22,158

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は賃貸用資産の取得(1,440百万円)及び新規連結による資産の増加(562百万円)であり、主な減少額は保有目的の変更(販売用不動産への振替826百万円)、減損損失(383百万円)及び減価償却費(333百万円)であります。
3. 連結会計年度末の時価は、主要な物件については不動産鑑定評価基準に類似する方法により算定した価額をもとに、自社で合理的であると判断した金額であります。その他の物件については一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づく価額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

用途	売上高(百万円)	直接原価(百万円)	差額(百万円)	その他(減損等)(百万円)
住宅	1,031	419	612	418
オフィス等	1,194	728	465	14
合計	2,226	1,148	1,077	433

(注) 売上高及び直接原価は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)であります。

(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

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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、顧客に対し一体となった対応を図るべく地域別に区分した管理を行うとともに、首都圏事業部においてはマンション・ビル等の商品に応じた組織体制(部門別)を取っておりますが、「管理業」、「賃貸業」、「工事業」、「その他」の4つの事業区分を報告セグメントとしております。

「管理業」はマンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運營業務、

「賃貸業」はマンション、ビル等建物・施設の賃貸運營業務、

「工事業」はマンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務、

「その他」は不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティー施設の運營業務、エネルギーサービス事業、損害保険代理店業を営んでおります。

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

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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

報告セグメントの利益は、営業利益(のれん償却後)ベースの数値であり、セグメント間の内部売上高又は振替高は、市場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24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	管理業	賃貸業	工事業	その他	計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	76,359	18,627	23,358	3,224	121,570	-	121,570
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	220	16	35	12	284	284	-
計	76,579	18,644	23,393	3,237	121,855	284	121,570
セグメント利益	6,660	2,565	1,365	382	10,974	2,082	8,891
セグメント資産	53,145	30,133	4,161	3,787	91,227	17,539	108,767
その他の項目							
減価償却費	194	470	30	126	821	153	975
のれんの償却額	11	-	-	-	11	-	11
持分法適用会社への投資額	-	-	-	-	-	154	154
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	37,871	2,162	1	98	40,134	144	40,278

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 2,082百万円には、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,083百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2)セグメント資産の調整額17,539百万円には、当社での余資運用資金(現金及び預金、短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券)、その他管理部門に係る資産等22,089百万円が含まれております。
- (3)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額144百万円は、主に全社資産(ソフトウェア)の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

関連情報

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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、記載を省略しております。

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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	3	380	-	-	3	387

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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
当期末残高	37,431	-	-	-	-	37,431

（注）のれんの償却額に関しては、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。

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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1. 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

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25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)
親会社	東急不動産(株)	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 50.7% 間接 4.9%	ビル等の管理 受託等 役員の兼任	建物施設の 管理 建物施設の 賃貸 建物施設の 工事請負 備品の販売 等 資金の貸付 (注)3 受取利息 (注)3	3,800 299 171 102 5,716 9	売掛金 短期貸付金 敷金及び 保証金	496 3,000 288

(注) 1. 取引条件ないし取引条件の決定方針等については、一般取引条件と同様に決定しております。

2. 東急不動産(株)の間接被所有の内訳は、親会社の子会社である東急リパブル(株)2.4%、(株)東急ハンズ2.4%であります。

3. 資金の貸付に係る取引金額は短期貸付金の期中平均残高であり、受取利息は市場金利を勘案して、利率を合理的に定めております。

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(1) 親会社情報

東急不動産(株) (東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,871.57円
1株当たり当期純利益	362.19円

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

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
当期純利益(百万円)	5,215
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)	5,215
普通株式の期中平均株式数(千株)	14,399

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

当社、東急不動産(株)(以下「東急不動産」といいます。)および東急リパブル(株)(以下「東急リパブル」といいます。)は、平成25年10月1日(予定)を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス(株)(以下「持株会社」といいます。)を設立(以下「本株式移転」といいます。)することについて合意し、平成25年5月10日に開催したそれぞれの取締役会において承認のうえ、本株式移転に関する「株式移転計画書」を共同で作成いたしました。

なお、本件につきましては、平成25年6月21日(当社)の定時株主総会にて承認を受けました。また、平成25年6月26日(東急不動産)および平成25年6月24日(東急リパブル)開催予定の各社の定時株主総会にてそれぞれ承認を受ける予定です。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

本株式移転の日程

株主総会基準日(3社)	平成25年3月31日(日)
株式移転計画承認取締役会(3社)	平成25年5月10日(金)
株式移転計画承認定時株主総会(当社)	平成25年6月21日(金)
株式移転計画承認定時株主総会(東急リパブル)	平成25年6月24日(月)(予定)
株式移転計画承認定時株主総会(東急不動産)	平成25年6月26日(水)(予定)
東京証券取引所上場廃止日(3社)	平成25年9月26日(木)(予定)
持株会社設立登記日(本株式移転効力発生日)	平成25年10月1日(火)(予定)
持株会社株式上場日	平成25年10月1日(火)(予定)

ただし、今後手続きを進める中で、本株式移転の手續進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

本株式移転の方法

当社、東急不動産および東急リパブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

株式移転比率

	東急不動産	当社	東急リパブル
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1)株式の割当比率

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

(注2)株式会社が本株式移転により交付する新株式数(予定)

普通株式 700,950,413株

上記は東急不動産の発行済株式総数533,345,304株(平成25年3月31日時点)、当社の発行済株式総数14,400,000株(平成25年3月31日時点)および東急リパブルの発行済株式総数48,000,000株(平成25年3月31日時点)に基づいて記載しております。なお、東急不動産、当社および東急リパブルは、それぞれ本株式移転の効力発生までに、現時点で保有しまたは今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

本株式移転により新たに設立する会社の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

本株式移転に伴う会計処理の概要

本株式移転は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号（平成20年12月26日 企業会計基準委員会））における「共通支配下取引等」に該当する見込みです。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において「のれん」が発生する見込みではありますが、詳細な会計処理については現時点において未定であります。

連結附属明細表

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

社債明細表

該当事項はありません。

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	100	100	1.7	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4	3,004	0.9	-
1年以内に返済予定のリース債務	127	208	-	-
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	1,030	26,026	0.8	平成27年～31年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	304	392	-	平成26年～34年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	1,566	29,731	-	-

（注）1．「平均利率」は、期末日現在の「利率」及び「当期末残高」により算出（加重平均）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控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3．長期借入金及びリース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	5,404	5,404	5,404	9,804
リース債務	192	94	53	36

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、当連結会計年度期首及び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) 財務諸表
貸借対照表

(単位 : 百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,196	5,371
受取手形	42	47
売掛金	² 5,862	² 8,304
販売用不動産	⁵ 2,249	1,651
商品	0	1
未成工事支出金	583	1,683
貯蔵品	116	113
前渡金	198	184
前払費用	84	21
繰延税金資産	950	987
短期貸付金	^{1, 2} 5,073	^{1, 2} 5,735
その他	1,030	1,066
貸倒引当金	21	8
流動資産合計	23,367	25,161
固定資産		
有形固定資産		
建物	^{4, 5} 11,852	⁴ 11,454
減価償却累計額	4,386	4,112
建物(純額)	7,466	7,342
構築物	126	110
減価償却累計額	103	83
構築物(純額)	22	27
機械及び装置	520	480
減価償却累計額	488	452
機械及び装置(純額)	32	27
車両運搬具	1	2
減価償却累計額	1	1
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	922	930
減価償却累計額	807	812
工具、器具及び備品(純額)	115	118
土地	⁵ 16,064	15,529
リース資産	694	832
減価償却累計額	356	416
リース資産(純額)	337	416
建設仮勘定	92	3
有形固定資産合計	24,132	23,465
無形固定資産		
借地権	⁵ 457	458
電話加入権	481	481
ソフトウエア	358	272
その他	199	656
無形固定資産合計	1,496	1,868

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	¹ 3,077	¹ 2,158
関係会社株式	¹ 38,120	¹ 38,089
出資金	0	0
長期貸付金	¹ 22	¹ 21
関係会社長期貸付金	¹ 1,354	¹ 2,162
長期前払費用	52	276
繰延税金資産	1,831	2,336
敷金及び保証金	² 5,404	² 5,382
その他	² 994	² 1,010
投資その他の資産合計	50,857	51,437
固定資産合計	76,486	76,771
資産合計	99,854	101,933
負債の部		
流動負債		
買掛金	² 5,059	² 7,090
短期借入金	3,000	² 6,100
リース債務	120	120
未払金	386	665
未払法人税等	973	2,250
未払消費税等	538	385
未払費用	1,717	1,558
前受金	2,689	1,938
未成工事受入金	758	1,711
預り金	5,535	4,436
賞与引当金	1,856	1,932
役員賞与引当金	58	65
その他	187	216
流動負債合計	22,884	28,472
固定負債		
長期借入金	26,000	-
関係会社長期借入金	-	18,600
リース債務	216	334
退職給付引当金	5,376	6,007
資産除去債務	10	10
長期預り敷金保証金	5,604	5,427
その他	208	200
固定負債合計	37,416	30,580
負債合計	60,301	59,053

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金	1,227	1,227
資本剰余金合計	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金	30,003	34,393
繰越利益剰余金	5,740	5,392
利益剰余金合計	35,858	39,899
自己株式	0	-
株主資本合計	38,739	42,781
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	813	98
評価・換算差額等合計	813	98
純資産合計	39,553	42,880
負債純資産合計	99,854	101,933

損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
管理業売上高	70,707	70,625
賃貸業売上高	16,432	16,255
工事業売上高	23,393	28,652
その他の売上高	2,844	3,642
売上高合計	113,378	119,176
売上原価		
管理業原価	61,811	61,794
賃貸業原価	13,433	13,468
工事業原価	21,250	25,649
その他の原価	2,428	3,054
売上原価合計	98,923	103,966
売上総利益	14,454	15,210
販売費及び一般管理費		
宣伝費	296	308
役員報酬	269	223
給料及び手当	1,847	1,856
賞与	387	388
退職給付費用	176	202
賞与引当金繰入額	428	457
役員賞与引当金繰入額	58	65
福利厚生費	494	500
賃借料	346	301
諸手数料	711	864
通信費旅費交通費	279	285
減価償却費	153	148
その他	860	840
販売費及び一般管理費合計	6,311	6,444
営業利益	8,143	8,765

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業外収益		
受取利息	1 63	1 66
有価証券利息	2	0
受取配当金	1 933	1 53
保険配当金	32	30
その他	10	21
営業外収益合計	1,043	173
営業外費用		
支払利息	27	243
金融手数料	104	-
固定資産除却損	17	21
その他	-	23
営業外費用合計	149	287
経常利益	9,037	8,651
特別利益		
親会社株式売却益	-	2 1,262
特別利益合計	-	1,262
特別損失		
固定資産売却損	3 50	-
減損損失	4 383	4 390
特別損失合計	434	390
税引前当期純利益	8,603	9,523
法人税、住民税及び事業税	2,763	3,446
法人税等調整額	171	146
法人税等合計	2,934	3,299
当期純利益	5,668	6,223

管理業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		32,328	52.3	31,842	51.5
2. 人件費		22,604	36.6	23,069	37.3
3. 経費		6,877	11.1	6,882	11.2
合計		61,811	100.0	61,794	100.0

(注) 経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
雑費	1,310百万円	雑費	1,323百万円
旅費交通費	1,185	旅費交通費	1,186
賃借料	1,046	賃借料	1,016
備用品費	785	備用品費	841

賃貸業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 借上賃料		9,549	71.1	9,409	69.8
2. 経費		2,430	18.1	2,500	18.6
3. 人件費		1,453	10.8	1,557	11.6
合計		13,433	100.0	13,468	100.0

(注) 経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
外注費	592百万円	外注費	535百万円
水道光熱費	461	水道光熱費	497
雑費	254	諸手数料	317
減価償却費	297	減価償却費	286

工事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		18,414	86.7	22,506	87.7
2. 人件費		2,048	9.6	2,273	8.9
3. 経費		787	3.7	869	3.4
合計		21,250	100.0	25,649	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

2. 経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
雑費	306百万円	雑費	381百万円
諸手数料	155	諸手数料	203
賃借料	132	備用品費	151
備用品費	108	賃借料	124

その他の原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 商品仕入		1,417	58.4	1,916	62.8
2. 経費		629	25.9	797	26.1
3. 人件費		381	15.7	340	11.1
合計		2,428	100.0	3,054	100.0

(注) 経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
諸手数料	185百万円	諸手数料	343百万円
減価償却費	94	減価償却費	84
外注費	92	外注費	81
水道光熱費	59	水道光熱費	63

株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備 金	その他利益剰余金		利益剰余 金合計			
		資本準備 金	資本剰余 金合計		別途積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	1,653	1,227	1,227	114	27,133	4,136	31,384	0	34,265	
当期変動額										
剰余金の配当						1,195	1,195		1,195	
別途積立金の積立					2,870	2,870	-		-	
当期純利益						5,668	5,668		5,668	
自己株式の取得								-	-	
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	2,870	1,603	4,473	-	4,473	
当期末残高	1,653	1,227	1,227	114	30,003	5,740	35,858	0	38,739	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	247	247	34,512
当期変動額			
剰余金の配当			1,195
別途積立金の積立			-
当期純利益			5,668
自己株式の取得			-
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	566	566	566
当期変動額合計	566	566	5,040
当期末残高	813	813	39,553

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備 金	その他利益剰余金		利益剰余 金合計			
		資本準備 金	資本剰余 金合計		別途積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	1,653	1,227	1,227	114	30,003	5,740	35,858	0	38,739	
当期変動額										
剰余金の配当						2,181	2,181		2,181	
別途積立金の積立					4,390	4,390	-		-	
当期純利益						6,223	6,223		6,223	
自己株式の取得								0	0	
自己株式の消却						0	0	0	-	
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	4,390	348	4,041	0	4,041	
当期末残高	1,653	1,227	1,227	114	34,393	5,392	39,899	-	42,781	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	813	813	39,553
当期変動額			
剰余金の配当			2,181
別途積立金の積立			-
当期純利益			6,223
自己株式の取得			0
自己株式の消却			-
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）	715	715	715
当期変動額合計	715	715	3,326
当期末残高	98	98	42,880

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	9,523
減価償却費	741
減損損失	390
親会社株式売却益	1,262
退職給付引当金の増減額(は減少)	630
売上債権の増減額(は増加)	2,448
たな卸資産の増減額(は増加)	512
その他の流動資産の増減額(は増加)	58
仕入債務の増減額(は減少)	2,030
前受金の増減額(は減少)	201
預り金の増減額(は減少)	1,042
その他の流動負債の増減額(は減少)	122
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	199
その他の固定負債の増減額(は減少)	7
その他	103
小計	8,122
利息及び配当金の受取額	118
利息の支払額	244
法人税等の支払額	2,183
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,813
投資活動によるキャッシュ・フロー	
長期貸付金の貸付による支出	1,040
長期貸付金の回収による収入	2,073
匿名組合出資による支出	314
親会社株式売却による収入	1,322
有形固定資産の取得による支出	556
有形固定資産の売却による収入	503
無形固定資産の取得による支出	504
その他の支出	178
その他の収入	134
その他	56
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,497
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	700
長期借入金の返済による支出	5,000
配当金の支払額	2,181
その他	154
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,635
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	675
現金及び現金同等物の期首残高	10,196
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 10,871

注記事項

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

イ. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

ロ. その他有価証券

時価のあるもの.....決算日の市場価格等による時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの.....移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

(2) デリバティブ.....時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

イ. 販売用不動産.....個別法による原価法

ロ. 商品.....売価還元法による原価法

ハ. 未成工事支出金.....個別法による原価法

ニ. 貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

(注) 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しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。

なお、耐用年数については、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を、その他の資産については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地等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によっております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、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。

(3) 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によっております。

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. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払に充てるため、支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産並びに対応する債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期貸付金	12百万円	13百万円
投資有価証券	67	67
関係会社株式	58	58
長期貸付金	18	17
関係会社長期貸付金	245	233
計	402	389

上記の資産は、関係会社等の債務に対して担保に供しております。

2 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
流動資産		
売掛金	855百万円	430百万円
短期貸付金	5,071	5,734
固定資産		
敷金及び保証金	331	42
その他(ゴルフ会員権等)	499	283
流動負債		
買掛金	372	386
短期借入金	-	6,100

3 当座貸越契約及び貸出コミットメント契約

(1) 当座貸越契約

前事業年度において、当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と当座貸越契約を締結してあります。これら契約に基づく前事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。当事業年度においては、該当事項はありません。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
当座貸越極度額の総額	6,000百万円	- 百万円
借入実行残高	-	-
差引額	6,000	-

(2) 貸出コミットメント契約

当社は、吹田南千里PFI(株)他6社(前事業年度は吹田南千里PFI(株)他5社)への融資に際し、劣後貸出人として、同社と劣後貸出契約を締結してあります。当該契約で設定された貸出コミットメントに係る貸出未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	163百万円	193百万円
貸出実行残高	-	-
差引額	163	193

4 固定資産の圧縮記帳額

過年度に取得した資産の内、国庫補助金等による圧縮記帳額438百万円を取得原価から控除しております。

5 販売用不動産への保有目的の変更

従来固定資産として保有してありました賃貸用資産の一部について、保有目的を変更したことに伴い、前事業年度において建物289百万円、土地472百万円、借地権64百万円、合計826百万円を販売用不動産に振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
関係会社からの受取利息	58百万円	65百万円
関係会社からの受取配当金	915	18
関係会社への支払利息	-	74

2 親会社株式売却益

当社、東急不動産株式会社および東急リパブル株式会社が平成25年10月1日に共同株式移転の方法により3社の完全親会社である東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」といいます。)を設立したことに伴い、当社が保有することとなった東急不動産ホールディングスの株式について会社法第135条第3項の規定により相当の時期に処分する必要があるところ、平成25年10月1日開催の取締役会において、当該株式全てを東急不動産ホールディングスに譲渡することを決議し、平成25年10月11日付で当該株式の譲渡を実施したことから親会社株式売却益1,262百万円を計上しております。

3 固定資産売却損

前事業年度において、固定資産売却損を計上しております。内容及び金額は次のとおりです。

種類	金額
建物	19百万円
土地	26百万円
その他	3百万円
計	50百万円

4 減損損失

前事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失
賃貸用資産等	土地及び建物等	東京都世田谷区他	383百万円

資産のグルーピングについては、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分に基づき行っております。当事業年度においては、保有目的の変更を決定した資産グループについて、帳簿価額を保有目的変更後の回収可能価額まで減額し、当該減少額(383百万円)を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算定しており、正味売却価額は取引事例等を勘案した売却可能価額をもとに算定しております。

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失
賃貸用資産	土地及び建物等	東京都町田市他	390百万円

資産のグルーピングについては、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分に基づき行っております。当事業年度においては、減損損失を認識すべき資産グループ、売却を決定した資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額(390百万円)を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算定しており、正味売却価額は主に収益還元価額を勘案して算定しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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	118	-	-	118
合計	118	-	-	118

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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)
発行済株式				
普通株式	14,400,000	-	174	14,399,826
合計	14,400,000	-	174	14,399,826
自己株式				
普通株式	118	56	174	-
合計	118	56	174	-

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加56株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

普通株式の発行済株式の株式数の減少174株及び普通株式の自己株式の株式数の減少174株は、自己株式の消却による減少であります。

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25年6月21日 定時株主総会	普通株式	619	43	平成25年3月31日	平成25年6月24日
平成25年10月30日 取締役会	普通株式	662	46	平成25年9月30日	平成25年12月6日
平成26年2月26日 臨時株主総会	普通株式	900	62.5	-	平成26年3月10日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(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26年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,851	利益剰余金	128.5	平成26年3月31日	平成26年6月26日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	5,371百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	-
短期貸付金	5,500
現金及び現金同等物	10,871

2 重要な非資金取引の内容

平成25年12月13日付で当社と東急不動産ホールディングス株式会社との間で締結された免責的債務引受け等に関する覚書に基づき、金融機関からの借入金29,000百万円が減少し、東急不動産ホールディングス株式会社からの借入金が同額増加しております。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

建物、事務機器(工具、器具及び備品)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「2. 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25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	195	136	59
工具、器具及び備品	197	184	13
合計	393	321	72

(単位: 百万円)

	当事業年度(平成26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	153	112	41
工具、器具及び備品	12	10	2
合計	166	122	44

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内	28	17
1年超	44	26
合計	72	44

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位: 百万円)

	前事業年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当事業年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
支払リース料	52	28
減価償却費相当額	52	28

(4) 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。

2. オペレーティング・リース取引

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(借主側)

(単位: 百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内	281	150
1年超	546	461
合計	827	612

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(貸主側)

(単位: 百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内	360	337
1年超	430	543
合計	791	880

(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組方針

当社は、資金運用については短期的な預金及び貸付金（グループCMSなど）等に限定し、資金調達については親会社等からの借入により資金を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外からの外貨建ての営業債権・債務はございません。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び匿名組合出資金であり、このうち投資有価証券の上場株式は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、対象不動産等の運用状況によるリスクを有しております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1カ月以内の支払期日であります。

借入金は、主にユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式取得に係る資金調達を目的としたものであります。なお、返済期限は最長で、決算日後4年であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクに対して与信管理運用基準に沿ってリスク低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

投資有価証券は、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、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

匿名組合出資については、定期的に運用状況をモニタリングしております。

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

当社は、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手許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、異なる前提条件等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

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注）2.参照）。

当事業年度（平成26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）
(1) 現金及び預金	5,371	5,371	-
(2) 売掛金	8,304	8,304	-
(3) 短期貸付金	5,500	5,500	-
(4) 投資有価証券			
差入有価証券	80	80	-
その他の有価証券	208	208	-
(5) 関係会社株式	294	294	-
(6) 関係会社長期貸付金	2,396	2,436	39
(7) 買掛金	(7,090)	(7,090)	-
(8) 短期借入金	(700)	(700)	-
(9) 預り金	(4,436)	(4,436)	-
(10) 関係会社長期借入金	(24,000)	(23,957)	42

負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

（注）1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 短期貸付金

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

(4) 投資有価証券、(5) 関係会社株式

「投資有価証券 差入有価証券」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。

「投資有価証券 その他の有価証券」及び「関係会社株式」の時価は取引所の価格によっております。

(6) 関係会社長期貸付金（1年以内に回収するものを含む）

「関係会社長期貸付金」（1年以内に回収するものを含む）の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付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。

負 債

(7) 買掛金、(8) 短期借入金、(9) 預り金

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

(10) 関係会社長期借入金（1年以内に返済するものを含む）

「関係会社長期借入金」（1年以内に返済するものを含む）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。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	当事業年度 (平成26年3月31日)
(1) 投資有価証券(注1)	1,950
非上場株式	623
匿名組合出資金	1,326
(2) 関係会社株式(注2)	37,795
(3) 敷金及び保証金(注3)	5,301
(4) 長期預り敷金保証金(注4)	(5,427)

負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注1) これらについては、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、「(4) 投資有価証券 その他の有価証券」には含めておりません。

(注2) これらについては、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、「(5) 関係会社株式」には含めておりません。

(注3) これらについては、「(4) 投資有価証券 差入有価証券」を除き、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、時価を記載しておりません。

(注4) これらについては、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、時価を記載しておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

当事業年度(平成26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	5,357	-	-	-
売掛金	8,304	-	-	-
短期貸付金	5,735	-	-	-
敷金及び保証金				
差入有価証券	50	31	-	-
合計	19,448	31	-	-

4. 社債、新株予約権付社債、長期借入金及びリース債務の決算日後の返済予定額

当事業年度(平成26年3月31日)

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	700	-	-	-	-	-
長期借入金	5,400	5,400	4,400	8,800	-	-
リース債務	120	91	65	50	35	91
合計	6,220	5,491	4,465	8,850	35	91

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式37,656百万円、関連会社株式139百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式37,650百万円、関連会社株式139百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

2. その他有価証券

当事業年度(平成26年3月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	(1) 株式	502	312	189
	(2) 債券 国債・地方債等	70	70	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	573	383	189
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券 国債・地方債等	9	9	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	9	9	0
合計		583	393	189

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額 623百万円)及び匿名組合出資金(貸借対照表計上額 1,326百万円)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「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

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	1,322	1,262	-
(2) 債券 国債・地方債等	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,322	1,262	-

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、退職金支給規程に基づく退職一時金制度を設けております。

当社で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す。また、定年退職者に対しては受託保証型確定給付企業年金制度を設けております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	7,320百万円
勤務費用	510
利息費用	79
数理計算上の差異の発生額	71
退職給付の支払額	405
退職給付債務の期末残高	7,575

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	291百万円
期待運用収益	2
数理計算上の差異の発生額	0
退職給付の支払額	58
年金資産の期末残高	235

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

積立型制度の退職給付債務	234百万円
年金資産	235
	0
非積立型制度の退職給付債務	7,341
未積立退職給付債務	7,340
未認識数理計算上の差異	1,158
未認識過去勤務費用	175
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,007
退職給付引当金	6,007
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,007

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	510百万円
利息費用	79
期待運用収益	2
数理計算上の差異の費用処理額	370
過去勤務費用の費用処理額	20
その他	27
確定給付制度に係る退職給付費用	951

(5) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

生命保険一般勘定	100%
合 計	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産は最低利率保証のある生命保険一般勘定で運用しており、その運用利回りは0.75%で設定されております。

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当事業年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率 1.1%

長期期待運用収益率 0.75%

3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、450百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	705百万円	688百万円
退職給付引当金	1,937	2,141
未払事業税事業所税	124	179
減損損失	753	615
その他	161	162
繰延税金資産小計	3,682	3,787
評価性引当額	448	407
繰延税金資産合計	3,234	3,380
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	1	1
その他有価証券評価差額金	450	54
繰延税金負債合計	452	55
繰延税金資産の純額	2,782	3,324

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ときの、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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	0.7
受取配当等永久に益金に算入されない項目	4.1	5.1
住民税均等割	0.8	0.7
評価性引当額の増減額	1.7	0.4
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.8
その他	0.2	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.1	34.7

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

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、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は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は79百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(持分法損益等)

	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
関連会社に対する投資の金額	40百万円
持分法を適用した場合の投資の金額	241
持分法を適用した場合の投資利益の金額	86

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社

結合当事企業の名称及び事業の内容

株式移転完全子会社 東急不動産株式会社(総合不動産業)

株式会社東急コミュニティー(総合不動産管理業)

東急リバブル株式会社(総合不動産流通業)

企業結合日

平成25年10月1日

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産株式会社が平成23年11月に策定した中期経営計画(平成23年度~平成25年度)において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

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

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記は省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において賃貸用の住宅、オフィス等(土地を含む)を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

用途	貸借対照表計上額(百万円)			当事業年度末の時価 (百万円)
	当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
住宅	12,720	680	12,040	12,398
オフィス等	6,828	211	6,616	6,928
合計	19,549	891	18,657	19,327

(注) 1. 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、主な増加額は賃貸用資産の取得(204百万円)であり、主な減少額は賃貸用資産の売却(482百万円)、減損損失(375百万円)、減価償却費(259百万円)であります。

3. 当事業年度の時価は、主要な物件については不動産鑑定評価基準に類似する方法により算定した価額をもとに、自社で合理的であると判断した金額であります。その他の物件については一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づく価額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

用途	売上高 (百万円)	直接原価 (百万円)	差額 (百万円)	その他(減損等) (百万円)
住宅	903	361	541	94
オフィス等	768	443	324	303
合計	1,671	805	866	398

(注) 売上高及び直接原価は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)であります。

(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、顧客に対し一体となった対応を図るべく地域別に区分した管理を行うとともに、首都圏事業部においてはマンション・ビル等の商品に応じた組織体制(部門別)を取っておりますが、「管理業」、「賃貸業」、「工事業」、「その他」の4つの事業区分を報告セグメントとしております。

「管理業」はマンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務、

「賃貸業」はマンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務、

「工事業」はマンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務、

「その他」は不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営業務、エネルギーサービス事業、損害保険代理店業を営んでおります。

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、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

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。

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

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位: 百万円)

	管理業	賃貸業	工事業	その他	計	調整額 (注) 1	財務諸表計 上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	70,625	16,255	28,652	3,642	119,176	-	119,176
計	70,625	16,255	28,652	3,642	119,176	-	119,176
セグメント利益	6,325	1,921	2,208	488	10,943	2,177	8,765
セグメント資産	9,424	25,503	6,437	2,760	44,125	57,808	101,933
その他の項目							
減価償却費	190	286	31	84	592	148	741
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	421	227	3	126	778	556	1,334

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額 2,177百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

(2)セグメント資産の調整額57,808百万円には、当社での余資運用資金(現金及び預金、短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券、関係会社株式)、その他管理部門に係る資産等であります。

(3)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額556百万円は、主に全社資産(ソフトウェア)の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

関連情報

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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、記載を省略しております。

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	390	-	-	-	390

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

該当事項はありません。

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1．関連当事者との取引

(ア) 親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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)
親会社	東急不動産ホールディングス(株)	東京都渋谷区	60,000	グループ経営管理事業	(被所有) 直接 100%	役員の兼務	資金の貸付 (注)1 受取利息 (注)1 資金の借入 (注)2 借入金の 返済 支払利息 (注)2 親会社株式 の売却 (注)3	- 2 29,000 5,000 71 1,322	短期貸付金 短期借入金 関係会社 長期借入金	5,500 5,400 18,600

(注) 1．資金の貸付については、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。

なお、受取利息は市場金利を勘案して、利率を合理的に定めております。

2．当社の金融機関からの借入金を免責的債務引受及び地位譲渡により東急不動産ホールディングス株式会社へ承継したものです。なお、支払利息は市場金利を勘案して、利率を合理的に定めております。

3．親会社株式の売却価格は、市場価格を勘案して取引価格を決定しております。

(イ) 子会社及び関連会社等

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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)
子会社	(株)TC フォーラム	大阪市 中央区	40	賃貸業	(所有) 直接 100%	建物施設の 賃借等	資金の貸付	1,040	短期貸付金	200
							受取利息	28	関係会社 長期貸付金	1,800

(注) 資金の貸付については、担保は受け入れておりません。なお受取利息は市場金利を勘案して、利率を合理的に定めております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東急不動産ホールディングス株式会社(東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,746.79円	1株当たり純資産額	2,977.82円
1株当たり当期純利益	393.67円	1株当たり当期純利益	432.21円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益(百万円)	5,668	6,223
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)	5,668	6,223
普通株式の期中平均株式数(千株)	14,399	14,399

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

附属明細表
有価証券明細表
株式

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	(株)東急ハンズ	290
		Pacific Islands Development Corporation	154
		三井住友トラスト・ホールディングス (株)	102
		HOC 議員会館 P F I (株)	60
		セントラルリーシングシステム(株)	49
		(株)WOWOW	33
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	30
		(株)加西北条都市開発	20
		北九州エアターミナル(株)	20
		(株)丸栄	16
		その他11銘柄	55
計		780,983	831

債券

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
敷金及び保 証金(注)	その他 有価証券	第87回分離元本国債	49
		第92回分離元本国債	10
		第96回分離元本国債	9
		第115回分離元本国債	9
計		81	80

(注) 宅地建物取引業等の供託金代用有価証券として法務局に供託しております。

その他

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	(投資事業有限責任組合契約に類似する 組合契約に基づく権利) 匿名組合ポートサウス・キャピタル・ コーポレーション	1,326
計		1	1,326

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 (注2) (百万円)	当期減少額 (注1)(注3) (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	11,852	517	915 (49)	11,454	4,112	361	7,342
構築物	126	11	27	110	83	4	27
機械及び装置	520	-	40	480	452	5	27
車両運搬具	1	1	-	2	1	0	0
工具、器具及び備品	922	48	40	930	812	43	118
土地	16,064	68	603 (326)	15,529	-	-	15,529
リース資産	694	245	107	832	416	153	416
建設仮勘定	92	-	89	3	-	-	3
有形固定資産計	30,275	893	1,825 (375)	29,343	5,878	569	23,465
無形固定資産							
借地権	457	0	-	458	-	-	458
電話加入権	481	0	0	481	-	-	481
ソフトウェア	5,751	71	21	5,801	5,529	156	272
その他	216	461	3	674	18	0	656
無形固定資産計	6,907	534	25	7,416	5,547	157	1,868
長期前払費用(注4)	52	247	23	276	-	-	276

(注) 1. 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。

2. 当期増加額の主なものは下記のとおりであります。

建物

 研修施設の新設 296百万円

土地

 サウスゲートタワー川口 68百万円

3. 当期減少額の主なものは下記のとおりであります。

建物

 コミュニティープラザ 484百万円

土地

 コミュニティープラザ 298百万円

4. 「長期前払費用」については、法人税法の規定に従って費用配分を行っており、一年内に費用化すべき額を流動資産の前払費用に振り替え、当期減少額欄に記載しております。

社債明細表

該当事項はありません。

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	-	700	0.7	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,000	5,400	0.8	-
1年以内に返済予定のリース債務	120	120	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	26,000	18,600	0.9	平成28年～30年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	216	334	-	平成27年～40年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	29,337	25,155	-	-

(注) 1. 「平均利率」は、期末日現在の「利率」及び「当期末残高」により算出(加重平均)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控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	5,400	4,400	8,800	-
リース債務	91	65	50	35

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	21	7	19	1	8
賞与引当金	1,856	1,932	1,856	-	1,932
役員賞与引当金	58	65	58	-	65

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額等であります。

資産除去債務明細表

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業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、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(東急リバブル株式会社)

(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25年3月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	41,208
受取手形及び売掛金	173
有価証券	² 322
販売用不動産	5,326
仕掛販売用不動産	511
繰延税金資産	1,851
短期貸付金	15,506
立替金	4,457
その他	782
貸倒引当金	14
流動資産合計	70,126
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	9,691
減価償却累計額	4,118
建物及び構築物(純額)	5,573
土地	5,989
その他	1,296
減価償却累計額	928
その他(純額)	368
有形固定資産合計	11,930
無形固定資産	2,269
投資その他の資産	
投資有価証券	² 3,838
敷金及び保証金	² 3,169
繰延税金資産	667
その他	¹ 1,632
貸倒引当金	117
投資その他の資産合計	9,191
固定資産合計	23,391
資産合計	93,517

(単位：百万円)

前連結会計年度
(平成25年3月31日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	354
短期借入金	4,488
未払金	3,133
未払法人税等	2,337
前受金	2,832
受託預り金	38,290
預り金	3,152
賞与引当金	2,239
役員賞与引当金	47
その他	1,532
流動負債合計	58,409
固定負債	
退職給付引当金	2,678
その他	2,076
固定負債合計	4,755
負債合計	63,164
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,396
資本剰余金	944
利益剰余金	27,099
自己株式	1
株主資本合計	29,439
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	914
その他の包括利益累計額合計	914
純資産合計	30,353
負債純資産合計	93,517

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益	63,905
営業原価	¹ 53,368
営業総利益	10,537
販売費及び一般管理費	² 4,153
営業利益	6,383
営業外収益	
受取利息	30
受取配当金	34
受取保険金	23
保険配当金	19
その他	29
営業外収益合計	136
営業外費用	
支払利息	41
支払手数料	11
その他	14
営業外費用合計	68
経常利益	6,452
特別損失	
固定資産売却損	³ 50
特別損失合計	50
税金等調整前当期純利益	6,402
法人税、住民税及び事業税	2,929
法人税等調整額	426
法人税等合計	2,502
少数株主損益調整前当期純利益	3,900
当期純利益	3,900

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	3,900
その他の包括利益	
其他有価証券評価差額金	476
その他の包括利益合計	¹ 476
包括利益	4,376
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	4,376
少数株主に係る包括利益	-

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,396	944	24,159	1	26,498
当期変動額					
剰余金の配当			959		959
当期純利益			3,900		3,900
自己株式の取得				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	2,940	0	2,940
当期末残高	1,396	944	27,099	1	29,439

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	438	438	26,937
当期変動額			
剰余金の配当			959
当期純利益			3,900
自己株式の取得			0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	476	476	476
当期変動額合計	476	476	3,416
当期末残高	914	914	30,353

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24年4月1日 至 平成25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	6,402
減価償却費	1,296
賞与引当金の増減額(は減少)	497
役員賞与引当金の増減額(は減少)	5
退職給付引当金の増減額(は減少)	163
貸倒引当金の増減額(は減少)	4
投資有価証券評価損益(は益)	371
受取利息及び受取配当金	64
支払利息	41
売上債権の増減額(は増加)	9
たな卸資産の増減額(は増加)	1,607
立替金の増減額(は増加)	466
未払金の増減額(は減少)	1,107
前受金の増減額(は減少)	218
預り金の増減額(は減少)	192
受託預り金の増減額(は減少)	29,409
長期未払金の増減額(は減少)	244
その他	243
小計	40,775
利息及び配当金の受取額	60
利息の支払額	40
法人税等の支払額	2,609
営業活動によるキャッシュ・フロー	38,185
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	1,634
有形固定資産の売却による収入	451
無形固定資産の取得による支出	547
投資有価証券の取得による支出	99
投資有価証券の出資による支出	1,023
投資有価証券の出資返還による収入	456
貸付金の回収による収入	1
その他	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,383
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増減額(は減少)	215
長期借入金の返済による支出	16
配当金の支払額	959
その他	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,191
現金及び現金同等物に係る換算差額	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	34,611
現金及び現金同等物の期首残高	22,093
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 56,704

注記事項

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

7社

連結子会社の名称

東急リバブル札幌(株)

東急リバブル東北(株)

東急リバブル名古屋(株)

エル・スタッフ(株)

東急リバブルスタッフ(株)

リバブルアセットマネジメント(株)

リバブル・ピーエイ(株)

なお、従来連結子会社でありました東急リバブル九州(株)は、平成24年7月に清算しているため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の名称

東急麗邦投資諮詢(上海)有限公司

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模会社であり、合計の総資産、営業収益、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称

東急麗邦投資諮詢(上海)有限公司

持分法を適用しない理由

持分法を適用していない会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であるため、持分法の適用範囲から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度末日と連結決算日は、一致しております。

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

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。

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

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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検討し、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備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）による定額法により発生した翌連結会計年度から費用処理しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した連結会計年度の期間費用としております。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、連結貸借対照表の純資産の部において税効果を調整した上で認識し、積立状況を示す額を負債又は資産として計上する方法に改正されました。また、退職給付見込額の期間帰属方法について、期間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法が改正されました。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の年度末に係る連結財務諸表から適用します。ただし、退職給付見込額の期間帰属方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「退職給付に関する会計基準」等の適用により、連結貸借対照表においては、主として数理計算上の差異を発生時に認識するため純資産が変動する見込みですが、影響額については現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、営業外費用合計の100分の10超となったため、当連結会計年度においては区分掲記することとしております。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み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、営業外費用の「その他」に表示していた14百万円は、「支払手数料」9百万円、「その他」4百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損益(は益)」は、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み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、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に表示していた168百万円は、「投資有価証券評価損益(は益)」は34百万円、「その他」133百万円として組み替えております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子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25年3月31日)
関係会社出資金	40百万円
関係会社出資金については、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。	

2 担保資産

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
有価証券	322百万円
投資有価証券	351
敷金及び保証金	10
合計	684百万円
宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。	

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
住宅ローン利用顧客 (住宅ローンの保証)	58百万円
つなぎ住宅ローン利用顧客 (つなぎ住宅ローンの保証)	56
合計	114百万円

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
営業原価	6百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
給与手当賞与	1,103百万円
賞与引当金繰入額	148
役員賞与引当金繰入額	47
退職給付費用	12
減価償却費	193

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
建物及び構築物	12百万円
土地	38
合計	50百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

		前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
その他有価証券評価差額金			
当期発生額		739百万円	
組替調整額		-	
税効果調整前		739百万円	
税効果額		263	
その他有価証券評価差額金		476百万円	
その他の包括利益合計		476百万円	

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,082	59	-	1,141

(注) 普通株式の増加59株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年6月25日 定時株主総会	普通株式	959	20	平成24年3月31日	平成24年6月26日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,199	25	平成25年3月31日	平成25年6月25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 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	41,208百万円
短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)勘定	15,506
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	10
現金及び現金同等物	56,704百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	562百万円
1年超	1,084
合計	1,647百万円

(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組方針

当社グループは、事業を行うために必要な資金（主に銀行借入）を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債務である受託預り金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は、事業を行うために必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長11ヶ月であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

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

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

市場リスクの管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(5) 信用リスクの集中

当期の連結決算日現在における営業債権のうち28%が特定の大口顧客に対するものであります。

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成25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	41,208	41,208	-
(2) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	749	753	4
その他有価証券	1,876	1,876	-
(3) 短期貸付金	15,506	15,506	-
(4) 立替金	4,457	4,457	-
(5) 敷金及び保証金	2,115	2,056	58
資産計	65,913	65,858	54
(1) 短期借入金	4,488	4,488	-
(2) 受託預り金	38,290	38,290	-
(3) 預り金	3,152	3,152	-
負債計	45,930	45,930	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(3) 短期貸付金、(4) 立替金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

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

(5) 敷金及び保証金

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

負 債

(1) 短期借入金、並びに(2) 受託預り金、(3) 預り金

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

(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
非上場株式	295
匿名組合出資金等	1,239
合計	1,535

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

(注3) 営業店舗等以外に係る敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額1,054百万円)は、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5) 敷金及び保証金」には含めておりません。

(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25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	41,026	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	322	417	9	-
短期貸付金	15,506	-	-	-
立替金	4,457	-	-	-
合計	61,313	417	9	-

(注5) 借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年3月31日)

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	4,470	-	-	-	-	-
長期借入金	18	-	-	-	-	-
合計	4,488	-	-	-	-	-

(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25年3月31日)

区分	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	649	654	4
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	99	99	0
合計	749	753	4

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	1,866	445	1,420
小計	1,866	445	1,420
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	9	10	1
小計	9	10	1
合計	1,876	456	1,419

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

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

なお、当社は、平成22年7月1日に退職一時金制度の一部及び適格退職年金制度について確定拠出年金制度へ移行しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付債務(百万円)	2,967
(2) 未認識数理計算上の差異(百万円)	289
(3) 退職給付引当金((1)+(2))(百万円)	2,678

(注) 1 連結子会社においては、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

2 また、確定拠出年金制度への資産移換額は2,398百万円であり、4年間で移換する予定であります。なお、前連結会計年度末時点の未移換額189百万円は、流動負債の「未払金」に計上しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
(1) 勤務費用(百万円)	273
(2) 利息費用(百万円)	51
(3) 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	1
(4) 小計((1)+(2)+(3))(百万円)	323
(5) 確定拠出年金への掛金支払額(百万円)	245
合計((4)+(5))(百万円)	568

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「(1)勤務費用」に計上しております。

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

ポイント基準

(2) 割引率

前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
1.2%

(3) 数理計算上の差異の処理年数

3年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

前連結会計年度
(平成25年3月31日)

(繰延税金資産)	
前受斡旋手数料	562百万円
貸倒引当金	45
未払社会保険料	78
賞与引当金	850
未払事業税	184
退職給付引当金	963
未実現利益	119
繰越欠損金	0
未払確定拠出年金掛金	71
資産除去債務	180
その他	209
繰延税金資産小計	3,267百万円
評価性引当額	158
繰延税金資産合計	3,108百万円
(繰延税金負債)	
資産除去債務に対応する有形固定資産	83百万円
その他有価証券評価差額金	505
繰延税金負債合計	588百万円
繰延税金資産の純額	2,519百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

営業店舗等の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

営業店舗等の使用見込期間は、普通賃貸借契約については取得から20年、定期賃貸借契約については当該契約の期間に応じて3年～49年と見積り、割引率は2.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
期首残高	487百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	29
時の経過による調整額	8
資産除去債務履行による減少額	25
期末残高	500百万円

(賃貸等不動産関係)

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

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以下のとおりであります。

(単位:百万円)

		前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	8,685
	期中増減額	396
	期末残高	9,081
期末時価		9,910

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、賃貸用の住戸の取得(993百万円)であり、減少は、賃貸用の住戸の売却(456百万円)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。

また、賃貸等不動産に関する損益は、以下のとおりであります。

(単位:百万円)

		前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	923
	賃貸費用	469
	差額	453
	その他(売却損益等)	55

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

(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

(1) 報告セグメントの決定方法

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

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

(2) 各報告セグメントに属するサービスの種類

「仲介」は、不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務をしてあります。

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

「賃貸」は、不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務をしてあります。

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

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上 額 (注)3
	仲介	販売受託	賃貸	不動産販 売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	35,934	3,987	13,131	10,733	63,787	118	63,905	-	63,905
セグメント間の内部営業収益又は振替高	95	69	1	-	166	2	168	168	-
計	36,029	4,056	13,133	10,733	63,953	120	64,074	168	63,905
セグメント利益又は損失()	7,643	600	1,822	425	10,491	305	10,186	3,802	6,383
セグメント資産	7,161	2,778	13,874	6,091	29,905	1,243	31,149	62,368	93,517
その他の項目									
減価償却費	796	121	225	3	1,147	0	1,148	191	1,339
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	814	11	1,121	-	1,947	-	1,947	282	2,230

- (注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。
- 2 調整額は、以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益又は損失()の調整額 3,802百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用 3,771百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額62,368百万円は、全社資産であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金、短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額282百万円については、全社システム等への設備投資であります。
- 3 セグメント利益又は損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

関連情報

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

- 1 製品及びサービスごとの情報
セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。
- 2 地域ごとの情報
- (1) 営業収益
本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。
- (2) 有形固定資産
本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。
- 3 主要な顧客ごとの情報
外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

該当事項はありません。

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

該当事項はありません。

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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)
親会社	東急不動産(株)	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 50.4 間接 2.5	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等	住宅等の販 売受託等	2,643	立替金	1,068
									前受金	351
									受託預り金	2,183
								資金の貸付	8,029	短期貸付金
						受取利息	6			
その他 の関係 会社	東京急行電鉄 (株)	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事 業等	(被所有) 直接 5.0	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等	住宅等の販 売受託等	544	売掛金	5
									立替金	205
									前受金	292
									受託預り金	2,016

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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)
役員及 びその 近親者	山口 洋次郎 及びその近親 者	-	-	当社取締役 常務執行役 員及びその 近親者	(被所有) 直接 0.0	不動産の販売	不動産の販 売	28	-	-

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 東急不動産(株)の被間接所有の内訳は、同社の子会社である(株)東急コミュニティー1.25%、(株)東急ハンズ1.25%であります。

3 東急不動産(株)に対する「資金の貸付」に係る取引金額は、キャッシュ・マネジメント・システムによるものであり、短期貸付金の期中平均残高であります。なお、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

4 取引条件ないし取引条件の決定方針等

(1) 住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。

(2) 不動産の販売については、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東急不動産(株)(東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	
1株当たり純資産額	632.38円
1株当たり当期純利益	81.26円

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
当期純利益(百万円)	3,900
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)	3,900
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,998

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 (平成25年 3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	30,353
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	30,353
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	47,998

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)

当社、東急不動産(株)及び(株)東急コミュニティーは、平成25年10月1日(予定)を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス(株)(以下「持株会社」)を設立(以下「本株式移転」)することについて合意し、平成25年5月10日に開催したそれぞれの取締役会において承認のうえ、本株式移転に関する「株式移転計画書」を共同で作成いたしました。

なお、本件につきましては、平成25年6月24日(当社)及び平成25年6月21日(株)東急コミュニティー)開催の定時株主総会にてそれぞれ承認され、平成25年6月26日(東急不動産(株))開催予定の定時株主総会にて承認を受ける予定です。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

(1) 本株式移転の日程

株主総会基準日（3社）	平成25年3月31日（日）
株式移転計画承認取締役会（3社）	平成25年5月10日（金）
株式移転計画承認時株主総会（㈱東急コミュニティー）	平成25年6月21日（金）
株式移転計画承認時株主総会（当社）	平成25年6月24日（月）
株式移転計画承認時株主総会（東急不動産㈱）	平成25年6月26日（水）（予定）
東京証券取引所上場廃止日（3社）	平成25年9月26日（木）（予定）
持株会社設立登記日（本株式移転効力発生日）	平成25年10月1日（火）（予定）
持株会社株式上場日	平成25年10月1日（火）（予定）

ただし、今後手続きを進める中で、株式移転の手續進行上の必要性その他の理由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

(2) 本株式移転の方法

当社、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

(3) 株式移転比率

	東急不動産㈱	㈱東急コミュニティー	当社
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1) 株式の割当比率

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

(注2) 株式会社が本株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式 700,950,413株

上記は東急不動産㈱の発行済株式総数533,345,304株（平成25年3月31日時点）、㈱東急コミュニティーの発行済株式総数14,400,000株（平成25年3月31日時点）及び当社の発行済株式総数48,000,000株（平成25年3月31日時点）に基づいて記載しております。なお、当社、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーは、それぞれ本株式移転の効力発生までに、現時点で保有したまたは今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

(4) 本株式移転により新たに設立する会社の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

(5) 本株式移転に伴う会計処理の概要

本株式移転は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号（平成20年12月26日企業会計基準委員会））における「共通支配下取引等」に該当する見込みです。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において「のれん」が発生する見込みではありますが、詳細な会計処理については現時点において未定であります。

連結附属明細表

社債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

区分	前期首残高 (百万円)	前期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,685	4,470	0.86	-
1年以内に返済予定の長期借入金	16	18	1.50	-
1年以内に返済予定のリース債務	28	45	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	18	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	39	57	-	平成26年4月から 平成29年2月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	4,787	4,590	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

3 リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
リース債務	28	20	8	-

資産除去債務明細表

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

(2) 財務諸表
貸借対照表

(単位 : 百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,558	8,436
売掛金	142	228
有価証券	² 322	² 298
販売用不動産	4,730	4,820
仕掛販売用不動産	511	2,365
前渡金	232	194
前払費用	444	517
繰延税金資産	1,829	2,522
短期貸付金	¹ 15,000	¹ 20,000
立替金	¹ 4,451	¹ 4,002
その他	77	58
貸倒引当金	12	4
流動資産合計	67,290	43,441
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,522	7,009
減価償却累計額	3,473	3,598
建物(純額)	3,048	3,411
構築物	137	137
減価償却累計額	94	97
構築物(純額)	43	39
機械及び装置	27	35
減価償却累計額	21	23
機械及び装置(純額)	6	12
器具備品	997	1,112
減価償却累計額	761	763
器具備品(純額)	236	349
土地	1,572	1,572
リース資産	179	193
減価償却累計額	81	126
リース資産(純額)	97	66
建設仮勘定	5	2
有形固定資産合計	5,012	5,454
無形固定資産		
借地権	988	989
ソフトウェア	1,217	1,280
電話加入権	56	56
無形固定資産合計	2,262	2,326

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	² 3,455	² 3,142
関係会社株式	1,035	1,056
関係会社出資金	40	40
関係会社長期貸付金	6,489	7,150
破産更生債権等	117	86
長期前払費用	38	50
繰延税金資産	545	1,124
敷金及び保証金	¹ 3,006	¹ 3,131
保険積立金	810	810
その他	¹ 623	¹ 593
貸倒引当金	118	98
投資その他の資産合計	16,041	17,087
固定資産合計	23,315	24,869
資産合計	90,605	68,311

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	354	250
短期借入金	4,470	-
1年内返済予定の長期借入金	18	-
リース債務	45	31
未払金	3,098	3,637
未払費用	815	828
未払法人税等	2,252	3,570
未払消費税等	506	367
前受金	¹ 2,528	¹ 4,116
受託預り金	¹ 38,290	¹ 12,112
預り金	3,058	3,174
賞与引当金	2,132	2,851
役員賞与引当金	47	51
資産除去債務	9	2
その他	52	56
流動負債合計	57,680	31,051
固定負債		
リース債務	57	37
退職給付引当金	2,624	2,919
資産除去債務	475	541
長期預り敷金保証金	535	565
その他	70	26
固定負債合計	3,763	4,089
負債合計	61,443	35,140

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金	944	944
資本剰余金合計	944	944
利益剰余金		
利益準備金	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金	20,000	20,000
繰越利益剰余金	5,762	10,615
利益剰余金合計	25,908	30,761
自己株式	1	-
株主資本合計	28,247	33,101
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	914	68
評価・換算差額等合計	914	68
純資産合計	29,162	33,170
負債純資産合計	90,605	68,311

損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
仲介業収益	34,639	40,896
販売受託業収益	3,801	5,429
賃貸業収益	8,332	8,695
不動産販売業収益	10,709	10,111
その他の事業収益	120	127
営業収益合計	57,602	65,261
営業原価		
仲介業原価	27,217	31,481
販売受託業原価	3,211	3,414
賃貸業原価	6,899	7,305
不動産販売業原価	¹ 9,906	¹ 8,500
その他の事業原価	331	51
営業原価合計	47,567	50,753
営業総利益	10,035	14,507
販売費及び一般管理費	³ 4,160	³ 4,668
営業利益	5,875	9,838
営業外収益		
受取利息	² 114	² 134
有価証券利息	20	8
受取配当金	² 34	² 109
保険配当金	19	15
受取補償金	-	43
その他	72	29
営業外収益合計	262	341
営業外費用		
支払利息	41	24
支払手数料	11	21
その他	11	9
営業外費用合計	65	55
経常利益	6,072	10,125
特別利益		
親会社株式売却益	-	⁴ 1,547
特別利益合計	-	1,547
税引前当期純利益	6,072	11,673
法人税、住民税及び事業税	2,769	4,851
法人税等調整額	472	804
法人税等合計	2,296	4,047
当期純利益	3,775	7,626

仲介業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)			当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			14,763	54.2		17,034	54.1
諸経費							
宣伝販促費		4,177			5,302		
賃借料		2,611			2,638		
その他		5,665	12,453	45.8	6,506	14,447	45.9
合計			27,217	100.0		31,481	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
減価償却費	787百万円	外注費	1,152百万円
旅費交通費	749	諸手数料	812
外注費	718	旅費交通費	796

販売受託業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)			当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			1,320	41.1		1,539	45.1
諸経費							
販売手数料		31			27		
宣伝販促費		391			319		
外注費		964			1,034		
賃借料		190			169		
その他		313	1,890	58.9	322	1,874	54.9
合計			3,211	100.0		3,414	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
減価償却費	120百万円	減価償却費	120百万円
旅費交通費	61	旅費交通費	71

賃貸業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)			当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			1,311	19.0		1,498	20.5
諸経費							
賃借料		3,864			4,172		
外注費		931			783		
宣伝販促費		210			223		
減価償却費		109			99		
その他		472	5,588	81.0	528	5,807	79.5
合計			6,899	100.0		7,305	100.0

不動産販売業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)			当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
直接原価			9,517	96.1		8,078	95.0
人件費			244	2.5		274	3.2
諸経費			144	1.4		146	1.8
合計			9,906	100.0		8,500	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)			当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			22	6.8		29	57.1
諸経費							
宣伝販促費		6			7		
賃借料		4			5		
投資有価証券評価損		278			-		
その他		19	309	93.2	9	22	42.9
合計			331	100.0		51	100.0

株主資本等変動計算書

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	自己株式	
		資本準備金	資本剰余金合計		別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	1,396	944	944	145	19,000	3,946	23,092	1	25,431
当期変動額									
剰余金の配当						959	959		959
別途積立金の積立					1,000	1,000	-		-
当期純利益						3,775	3,775		3,775
自己株式の取得								0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	1,000	1,815	2,815	0	2,815
当期末残高	1,396	944	944	145	20,000	5,762	25,908	1	28,247

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	438	438	25,870
当期変動額			
剰余金の配当			959
別途積立金の積立			-
当期純利益			3,775
自己株式の取得			0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	476	476	476
当期変動額合計	476	476	3,292
当期末残高	914	914	29,162

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備 金	その他利益剰余金		利益剰余 金合計			
		資本準備 金	資本剰余 金合計		別途積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	1,396	944	944	145	20,000	5,762	25,908	1	28,247	
当期変動額										
剰余金の配当						2,771	2,771		2,771	
当期純利益						7,626	7,626		7,626	
自己株式の取得								0	0	
自己株式の消却						1	1	1	-	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	4,852	4,852	1	4,854	
当期末残高	1,396	944	944	145	20,000	10,615	30,761	-	33,101	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	914	914	29,162
当期変動額			
剰余金の配当			2,771
当期純利益			7,626
自己株式の取得			0
自己株式の消却			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	845	845	845
当期変動額合計	845	845	4,008
当期末残高	68	68	33,170

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	11,673
減価償却費	933
賞与引当金の増減額(は減少)	718
役員賞与引当金の増減額(は減少)	3
退職給付引当金の増減額(は減少)	294
貸倒引当金の増減額(は減少)	28
親会社株式売却益	1,547
受取利息及び受取配当金	252
支払利息	24
売上債権の増減額(は増加)	86
たな卸資産の増減額(は増加)	1,943
立替金の増減額(は増加)	448
未払金の増減額(は減少)	468
前受金の増減額(は減少)	1,588
預り金の増減額(は減少)	115
受託預り金の増減額(は減少)	26,177
その他	325
小計	14,091
利息及び配当金の受取額	249
利息の支払額	27
法人税等の支払額	3,559
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,429
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有価証券の償還による収入	325
有形固定資産の取得による支出	918
無形固定資産の取得による支出	416
貸付金の貸付による支出	2,240
貸付金の回収による収入	1,580
投資有価証券の取得による支出	557
親会社株式売却による収入	1,744
投資有価証券の出資による支出	980
投資有価証券の出資返還による収入	97
その他	66
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,432
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増減額(は減少)	4,470
長期借入金の返済による支出	18
配当金の支払額	2,771
その他	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,260
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	26,121
現金及び現金同等物の期首残高	54,558
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 28,436

注記事項

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(2) 子会社株式

移動平均法による原価法

(3) その他有価証券

時価のあるもの

決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リースに係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、ポイント基準によっております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。

5 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得から3カ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない短期的な投資からなっております。

6 その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した事業年度の期間費用としております。

（未適用の会計基準等）

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

(1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

（貸借対照表関係）

1 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期貸付金	15,000百万円	20,000百万円
立替金	1,274	295
敷金及び保証金	524	156
投資その他	481	215
前受金	644	164
受託預り金	4,200	2,111

2 担保資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
有価証券	322百万円	293百万円
投資有価証券	322	443
合計	645百万円	737百万円

宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。

3 保証債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
住宅ローン利用顧客 (住宅ローンの保証)	58百万円	52百万円
つなぎ住宅ローン利用顧客 (つなぎ住宅ローンの保証)	56	-
合計	114百万円	52百万円

(損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
不動産販売業原価	6百万円	60百万円

2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
受取利息	113百万円	127百万円
受取配当金	3	3

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度9%、当事業年度9%、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91%、当事業年度91%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
役員報酬	219百万円	168百万円
給料手当賞与	1,103	1,059
賞与引当金繰入額	148	166
役員賞与引当金繰入額	47	51
退職給付費用	12	17
厚生福利費	344	384
宣伝販促費	367	432
賃借料	290	331
諸手数料	264	148
外注費	368	773
採用研修費	226	239
諸税	223	292
減価償却費	193	207

4 親会社株式売却益

当社、東急不動産株式会社および株式会社東急コミュニティーが平成25年10月1日に共同株式移転の方法により3社の完全親会社である東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」といいます)を設立したことに伴い、当社が保有することとなった東急不動産ホールディングスの株式について会社法第135条第3項の規定により相当の時期に処分する必要があるところ、平成25年10月1日開催の取締役会において、当該株式全てを東急不動産ホールディングスに譲渡することを決議し、平成25年10月11日付で当該株式の譲渡を実施したことから親会社株式売却益1,547百万円を計上しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,082	59	-	1,141

(注) 普通株式の増加59株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	48,000,000	-	1,227	47,998,773

(注) 平成25年9月24日開催の取締役会の決議に基づき、平成25年10月1日付をもって単元未満株式27株を含む自己株式1,227株を消却致しました。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,141	86	1,227	-

(注) 普通株式の増加86株は、単元未満株式の買い取りによる増加であります。また普通株式の減少1,227株は、平成25年9月24日開催の取締役会の決議に基づき、平成25年10月1日付をもって単元未満株式27株を含む自己株式1,227株の消却による減少であります。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年6月24日 定時株主総会	普通株式	1,199	25	平成25年3月31日	平成25年6月25日
平成25年10月31日 取締役会	普通株式	671	14	平成25年9月30日	平成25年12月6日
平成26年2月26日 臨時株主総会	普通株式	900	18.8	-	平成26年3月10日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,550	53.1	平成26年3月31日	平成26年6月25日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	8,436百万円
短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)勘定	20,000
現金及び現金同等物	28,436

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内	502百万円	539百万円
1年超	947	454
合計	1,449百万円	993百万円

(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組方針

当社は、事業を行うために必要な資金を自己資金で充当しております。また一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債務である受託預り金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

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

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

市場リスクの管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(5) 信用リスクの集中

当期の決算日現在における営業債権のうち28%が特定の大口顧客に対するものであります。

2 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2．参照）。

当事業年度（平成26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)
(1) 現金及び預金	8,436	8,436	-
(2) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	801	800	0
その他有価証券	54	54	-
(3) 短期貸付金	20,000	20,000	-
(4) 立替金	4,002	4,002	-
(5) 関係会社長期貸付金	7,150	7,150	-
(6) 敷金及び保証金	2,152	2,069	83
資産計	42,597	42,513	84
(1) 未払金	3,637	3,637	-
(2) 未払法人税等	3,570	3,570	-
(3) 受託預り金	12,112	12,112	-
(4) 預り金	3,174	3,174	-
負債計	22,495	22,495	-

(注) 1．金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(3)短期貸付金、(4)立替金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

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

(5) 関係会社長期貸付金

これらは変動金利を適用しており、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額に近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(6) 敷金及び保証金

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

負 債

(1) 未払金、並びに(2)未払法人税等、(3)受託預り金、(4)預り金

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

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	当事業年度 (平成26年3月31日)
非上場株式	449
匿名組合出資金等	2,135
合計	2,585

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

(注) 3. 営業店舗等以外に係る敷金及び保証金(貸借対照表計上額979百万円)は、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(6)敷金及び保証金」には含めておりません。

(注) 4. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

当事業年度(平成26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	8,349	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	298	502	-	-
短期貸付金	20,000	-	-	-
立替金	4,002	-	-	-
関係会社長期貸付金	7,150	-	-	-
合計	39,801	502	-	-

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

当事業年度(平成26年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	298	299	0
時価が貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等	502	501	1
合計	801	800	0

2 子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成25年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額680百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成26年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額741百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

3 その他有価証券

当事業年度（平成26年3月31日）

区分	貸借対照表計上額 （百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	369	259	109
合計	369	259	109

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

4 売却したその他有価証券

当事業年度（平成26年3月31日）

区分	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）
株式	1,744	1,547	-
合計	1,744	1,547	-

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

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す。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	2,914百万円
勤務費用	280
利息費用	31
数理計算上の差異の発生額	35
退職給付の支払額	121
退職給付債務の期末残高	3,140

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

非積立型制度の退職給付債務	3,140百万円
未積立退職給付債務	3,140
未認識数理計算上の差異	221
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,919
退職給付引当金	2,919
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,919

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	280百万円
利息費用	31
数理計算上の差異の費用処理額	103
確定給付制度に係る退職給付費用	416

(4) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当事業年度末における主要な数理計算上の計算基礎
 割引率 1.2%

3 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、256百万円であります。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
(繰延税金資産)		
前受幹旋手数料	560百万円	1,032百万円
貸倒引当金	44	35
賞与引当金	810	1,014
未払社会保険料	74	93
退職給付引当金	944	1,039
未払事業税	176	273
未払確定拠出年金掛金	71	-
資産除去債務	175	193
関係会社株式評価損	72	72
その他	197	178
繰延税金資産小計	3,128百万円	3,934百万円
評価性引当額	169	160
繰延税金資産合計	2,959百万円	3,774百万円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する有形固定資産	79百万円	90百万円
その他有価証券評価差額金	505	37
繰延税金負債合計	585百万円	128百万円
繰延税金資産の純額	2,374百万円	3,646百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	-	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に 算入されない項目	-	1.2
住民税均等割	-	0.5
役員賞与引当金	-	0.2
評価性引当額	-	0.1
税率変更による 期末繰越税金資産の減額修正	-	1.5
受取配当金等永久に損金に 算入されない項目	-	5.0
所得拡大促進税制	-	1.5
その他	-	0.1
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	-	34.7%

(注) 前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

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26年3月31日付で「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)の改正が公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、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は、38.0%から35.6%になります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は176百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

企業結合の法的形式

共同株式移転による持株会社設立

結合後企業の名称

株式移転設立完全親会社 東急不動産ホールディングス株式会社

結合当事企業の名称及び事業の内容

株式移転完全子会社 東急不動産株式会社(総合不動産業)

株式会社東急コミュニティー(総合不動産管理業)

東急リバブル株式会社(総合不動産流通業)

企業結合日

平成25年10月1日

その他取引の概要に関する事項

当社企業グループは東急不動産株式会社が平成23年11月に策定した中期経営計画(平成23年度～平成25年度)において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速していくことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

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

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

営業店舗等の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

営業店舗等の使用見込期間は、普通賃貸借契約については取得から20年、定期賃貸借契約については当該契約の期間に応じて3年～49年と見積り、割引率は2.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成24年4月1日	(自	平成25年4月1日
	至	平成25年3月31日)	至	平成26年3月31日)
期首残高		475百万円		484百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額		26		72
時の経過による調整額		7		8
資産除去債務履行による減少額		25		22
期末残高		484百万円		543百万円

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都において、賃貸用ビル・マンション(土地・借地権含む。)を所有しております。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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)

		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	2,198
	期中増減額	48
	期末残高	2,150
期末時価		2,908

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当期末の時価は、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。

また、賃貸等不動産に関する損益は、以下のとおりであります。

(単位:百万円)

		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	307
	賃貸費用	137
	差額	169
	その他(売却損益等)	-

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

(セグメント情報等)

セグメント情報

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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

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

(2) 各報告セグメントに属するサービスの種類

「仲介」は、不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務をしてあります。

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

「賃貸」は、不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務をしてあります。

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

2 報告セグメントごとの営業収益、利益、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業損益ベースの数値であります。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益、資産その他の項目の金額に関する情報

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	財務諸表 計上額 (注)3
	仲介	販売受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	40,896	5,429	8,695	10,111	65,133	127	65,261	-	65,261
計	40,896	5,429	8,695	10,111	65,133	127	65,261	-	65,261
セグメント利益	9,414	2,015	1,390	1,179	13,999	75	14,075	4,236	9,838
セグメント資産	7,741	2,536	13,621	7,423	31,322	2,139	33,461	34,849	68,311
その他の項目									
減価償却費	527	120	99	3	751	0	751	205	957
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	1,169	44	108	-	1,321	0	1,322	174	1,496

(注)1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んであります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 4,236百万円は、各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額34,849百万円は、全社資産であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金、短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額174百万円については、研修施設等への設備投資であります。

3 セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

関連情報

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

該当事項はありません。

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

該当事項はありません。

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1 関連当事者との取引

(ア) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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)
親会社	東急不動産ホールディングス(株)	東京都渋谷区	60,000	グループ経営管理事業	(被所有)直接 100.0	役員の兼任	親会社株式の売却	1,744	-	-
							資金の貸付	-	短期貸付金	20,000
							受取利息	8	未収収益	0
その他の関係会社	東京急行電鉄(株)	東京都渋谷区	121,724	鉄軌道事業等	-	同社が分譲する住宅等販売受託等 役員の兼任	住宅等の販売受託等	995	売掛金	18
									立替金	282
									前受金	164
									受託預り金	2,111

(イ) 財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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)
子会社	リバブルアセットマネジメント(株)	東京都渋谷区	100	不動産業	(所有)直接 100.0	同社が賃貸する住宅等の管理受託 役員の兼任	資金の貸付及び回収	3,819	関係会社長期貸付金	7,150
							受取利息	119		
							販売用不動産の購入	1,028	販売用不動産	969

(ウ) 財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

当事業年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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)
親会社の子会社	東急不動産(株)	東京都渋谷区	57,551	不動産業	-	同社が分譲する住宅等販売受託等 役員の兼任	住宅等の販売受託等	2,762	立替金	889
									前受金	332
									受託預り金	1,451
							資金の貸付	-	-	-
受取利息	5	-	-							

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 東急不動産ホールディングス(株)、東急不動産(株)に対する「資金の貸付」に係る取引金額は、キャッシュ・マネジメント・システムによるものであり、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。なお、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

3. リバブルアセットマネジメント(株)に対する「資金の貸付及び回収」に係る取引金額は、賃貸物件購入に係る貸付及び回収を行ったものであります。なお、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

4. 親会社株式の売却価格は、市場価格を勘案して取引価格を決定しております。

5. 取引条件ないし取引条件の決定方針等

(1)住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。

(2)不動産の販売については、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件と同様に決定しております。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東急不動産ホールディングス株式会社（東京証券取引所第一部に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
1株当たり純資産額	607.56円	1株当たり純資産額	691.06円
1株当たり当期純利益	78.67円	1株当たり当期純利益	158.88円

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益(百万円)	3,775	7,626
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)	3,775	7,626
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,998	47,998

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。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	29,162	33,170
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	29,162	33,170
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数 (千株)	47,998	47,998

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

附属明細表
有価証券明細表
株式

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	(株)東急ハンズ	350,000	290
		O J B C C o . L t d	1,500,000	154
		ヒューリック(株)	19,166	27
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,730	13
		第一生命保険(株)	7,700	11
		不動産信用保証(株)	500	5
		(株)T & Dホールディングス	1,650	2
計		1,902,746	504	

債券

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	満期保有目的の債券	第88回 分離元本国債	300	298
		小計	300	298
投資有価証券	満期保有目的の債券	第105回 分離元本国債	25	24
		第107回 分離元本国債	75	74
		第116回 分離元本国債	405	403
		小計	505	502
計		805	801	

その他

種類及び銘柄		投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券 (匿名組合出資金等)	フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンド	-	407
		ジェイ・ウィンド・ファイブ投資事業有限責任組合	-	284
		T L S I 特定目的会社	-	260
		フォートレスジャパン・オポチュニティ・ドメスティック・ファンド L.P.	-	242
		ジャパン・プライベート・リート投資事業有限責任組合	-	200
		S . O . W . アセットファイナンスアールワン	-	200
		合同会社ジェイ・エフ・エス	-	200
		合同会社N C 6 ファンディング	-	141
		K P I 投資事業有限責任組合	-	100
		合同会社K R B 1	-	100
計		-	2,135	

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 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	6,522	741	253	7,009	3,598	336	3,411
構築物	137	-	0	137	97	3	39
機械及び装置	27	8	0	35	23	2	12
器具備品	997	213	98	1,112	763	93	349
土地	1,572	-	-	1,572	-	-	1,572
リース資産	179	14	0	193	126	45	66
建設仮勘定	5	-	3	2	-	-	2
有形固定資産計	9,443	977	356	10,064	4,609	482	5,454
無形固定資産							
借地権	988	1	-	989	-	-	989
ソフトウェア	2,137	518	315	2,340	1,059	451	1,280
電話加入権	56	0		56			56
無形固定資産計	3,182	520	315	3,386	1,059	451	2,326
長期前払費用	38	31	19	50	-	-	50

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	渋谷センターの移設	86百万円
	リパブルスクエアの改修	69百万円
ソフトウェア	顧客・物件情報に係るシステム	368百万円
	ホームページのリニューアル	104百万円

社債明細表

該当事項はありません。

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	4,470	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	18	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	45	31	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	57	37	-	平成27年4月から 平成31年2月
合計	4,590	69	-	-

(注) 1 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会計年度に配分しているため、記載しておりません。

2 リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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)
リース債務	23	11	1	0

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	131	9	26	10	103
賞与引当金	2,132	2,851	2,132	-	2,851
役員賞与引当金	47	51	47	-	51

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)の金額のうち9百万円は債権の回収による取崩額、1百万円は一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

資産除去債務明細表

本明細表に記載すべき事項が財務諸表規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

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	毎事業年度の最終日の翌日から3か月以内
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し	
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
取次所	-
買取・買増手数料	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-fudosan-hd.co.jp
株主に対する特典	東急不動産グループ施設(ホテル・ゴルフ場等)の割引優待券

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

- 1 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- 2 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- 3 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 4 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 四半期報告書及び確認書

(第1期第3四半期)(自平成25年10月1日至平成25年12月31日) 平成26年2月13日関東財務局長に提出

(2) 臨時報告書

平成26年1月31日関東財務局長に提出
金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号(吸収分割が行われることが、提出会社の業務執行を決定する機関により決定された場合)の規定に基づく臨時報告書であります。

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26年6月13日

東急不動産ホールディングス株式会社

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	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
--------------------	-------	------	---

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小島 亘司	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ホールディングス株式会社の平成25年4月1日から平成26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、東急不動産ホールディングス株式会社及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東急不動産ホールディングス株式会社の平成26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、東急不動産ホールディングス株式会社が平成26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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年 6月13日

東急不動産ホールディングス株式会社

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	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
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	小島 亘司	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ホールディングス株式会社の平成25年10月1日から平成26年3月31日までの第1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、東急不動産ホールディングス株式会社の平成26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. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。