

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成23年4月1日  
(第43期) 至 平成24年3月31日

株式会社東急コミュニティー

東京都世田谷区用賀四丁目10番1号

(E05019)

# 目 次

表紙	頁
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	5
5. 従業員の状況	6
第2 事業の状況	7
1. 業績等の概要	7
2. 生産、受注及び販売の状況	9
3. 対処すべき課題	9
4. 事業等のリスク	10
5. 経営上の重要な契約等	10
6. 研究開発活動	10
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	11
第3 設備の状況	12
1. 設備投資等の概要	12
2. 主要な設備の状況	12
3. 設備の新設、除却等の計画	13
第4 提出会社の状況	14
1. 株式等の状況	14
(1) 株式の総数等	14
(2) 新株予約権等の状況	14
(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	14
(4) ライツプランの内容	14
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	14
(6) 所有者別状況	14
(7) 大株主の状況	15
(8) 議決権の状況	16
(9) ストックオプション制度の内容	16
2. 自己株式の取得等の状況	17
3. 配当政策	18
4. 株価の推移	18
5. 役員の状況	19
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	23
第5 経理の状況	30
1. 連結財務諸表等	31
(1) 連結財務諸表	31
(2) その他	60
2. 財務諸表等	61
(1) 財務諸表	61
(2) 主な資産及び負債の内容	79
(3) その他	82
第6 提出会社の株式事務の概要	83
第7 提出会社の参考情報	84
1. 提出会社の親会社等の情報	84
2. その他の参考情報	84
第二部 提出会社の保証会社等の情報	85
[監査報告書]	
[内部統制報告書]	

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年6月22日
【事業年度】	第43期（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
【会社名】	株式会社東急コミュニティー
【英訳名】	TOKYU COMMUNITY CORP.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中村 元宣
【本店の所在の場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
【電話番号】	03（5717）1030
【事務連絡者氏名】	経理部長 鈴木 祐司
【最寄りの連絡場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
【電話番号】	03（5717）1030
【事務連絡者氏名】	経理部長 鈴木 祐司
【縦覧に供する場所】	株式会社東急コミュニティー関西事業部 （大阪市中央区博労町三丁目2番8号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第 39 期	第 40 期	第 41 期	第 42 期	第 43 期
決算年月	平成20年 3 月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月
(1) 連結経営指標等					
売上高 (百万円)	106,386	109,794	112,081	113,232	118,857
経常利益 (百万円)	6,624	6,456	5,998	7,453	8,161
当期純利益 (百万円)	3,722	3,726	3,461	3,898	4,305
包括利益 (百万円)	—	—	—	3,842	4,396
純資産額 (百万円)	25,572	28,145	30,763	33,603	36,900
総資産額 (百万円)	62,389	63,156	67,826	68,681	73,837
1株当たり純資産額 (円)	1,775.90	1,950.60	2,130.04	2,324.47	2,552.88
1株当たり当期純利益 (円)	258.51	258.79	240.40	270.71	298.97
潜在株式調整後1株当 り当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	41.0	44.5	45.2	48.7	49.8
自己資本利益率 (%)	15.1	13.9	11.8	12.2	12.3
株価収益率 (倍)	8.3	5.9	9.1	8.7	8.7
営業活動によるキャッシ ュ・フロー (百万円)	4,045	4,621	7,845	4,522	6,773
投資活動によるキャッシ ュ・フロー (百万円)	△1,367	△5,502	△1,046	△1,597	△3,070
財務活動によるキャッシ ュ・フロー (百万円)	△1,034	△1,826	△2,337	△1,210	△1,209
現金及び現金同等物の期 末残高 (百万円)	14,805	12,098	16,560	18,273	20,767
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	5,486 [2,665]	5,719 [2,890]	5,701 [2,979]	5,813 [3,129]	5,989 [3,180]

回次	第 39 期	第 40 期	第 41 期	第 42 期	第 43 期
決算年月	平成20年 3 月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高 (百万円)	101,801	104,085	106,211	106,988	111,450
経常利益 (百万円)	6,434	6,279	5,650	7,122	7,730
当期純利益 (百万円)	3,776	3,593	3,268	3,673	4,078
資本金 (百万円)	1,653	1,653	1,653	1,653	1,653
発行済株式総数 (千株)	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
純資産額 (百万円)	24,102	26,485	28,876	31,450	34,512
総資産額 (百万円)	59,424	60,155	64,670	65,205	69,969
1株当たり純資産額 (円)	1,673.80	1,839.29	2,005.31	2,184.11	2,396.74
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	64.00 (32.00)	72.00 (36.00)	72.00 (36.00)	72.00 (36.00)	80.00 (40.00)
1株当たり当期純利益 (円)	262.28	249.54	226.96	255.07	283.21
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	40.6	44.0	44.7	48.2	49.3
自己資本利益率 (%)	16.3	14.2	11.8	12.2	12.4
株価収益率 (倍)	8.2	6.2	9.6	9.3	9.2
配当性向 (%)	24.4	28.9	31.7	28.2	28.2
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	4,274 [1,175]	4,513 [1,839]	4,590 [1,951]	4,628 [2,045]	4,797 [2,070]

(注) 1. 連結売上高及び売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 連結ベースの潜在株式調整後1株当たり当期純利益及び提出会社の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2【沿革】

年月	概要
昭和45年4月	不動産管理を主たる事業として、横浜市緑区（現 青葉区）に㈱東急コミュニティーを設立
昭和47年4月	本社を東京都渋谷区に移転
昭和49年8月	大阪市北区に大阪事務所（現 関西事業部）を開設
昭和50年4月	マンション管理費等の収納システムを電算化
昭和54年8月	福岡市博多区に福岡営業所（現 九州支店）を開設
昭和54年10月	札幌市中央区に札幌営業所（現 北海道支店）を開設
昭和55年10月	首都圏の作業委託子会社として、東急ビルメンテナンス㈱を設立
昭和56年4月	賃貸事業部（現 賃貸住宅事業部）を設置
昭和56年4月	建物改修工事業を本格的に開始（建設業の許可を取得、マンション事業部内に営繕工事課を設置）
昭和59年10月	マンション専有部分サービス（室内リフォーム、仲介業）を本格的に開始
昭和63年2月	プラネタリウム運営業務開始（東京都世田谷区教育会館）
平成元年6月	慶応義塾大学湘南藤沢キャンパス管理のため、子会社㈱湘南コミュニティーを設立
平成元年10月	技術研修・技術統括の機能をもつ「技術センター」（東京都目黒区）を開設
平成3年4月	「東急コミュニティー高等職業訓練校」を開校（技術センター内）
平成6年8月	本社を東京都世田谷区に移転
平成7年4月	関西地区の作業委託子会社として、関西東急ビルメンテナンス㈱を設立
平成8年12月	関西地域における技術センターとして「技術センターKANSAI」を開設
平成9年1月	ホテルタイプの地域コミュニティー施設「青葉台フォーラム」（横浜市青葉区）開業
平成10年3月	管理会社として初の建替えコンサルティングを行ったマンション「グラン・ジュテ中山」（兵庫県宝塚市）竣工
平成10年11月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成11年11月	シェア拡大による事業基盤強化をめざして㈱ティエスココミュニティーの株式を取得
平成12年1月	貸会議室事業を行う㈱大阪会館（平成19年4月 ㈱TCフォーラムに商号変更）の株式を取得
平成12年3月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成14年2月	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」施行に伴う管理業者登録
平成19年3月	PFI事業 衆議院赤坂議員宿舎が供用開始
平成20年4月	新企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」を制定
平成20年7月	マンション専用定額制リフォーム「CORETTO」の販売を開始
平成20年10月	熱供給業を展開する用賀熱供給㈱の株式を取得
平成21年1月	マンション居住者向け有料会員制専有部サービス「家族力・プラス」販売開始
平成21年1月	東急不動産㈱と共同で商業施設運営会社 東急不動産SCマネジメント㈱を設立
平成21年5月	キッチンや水回りなど部位別に対応する「petit coretto」の販売を開始
平成21年7月	駐車場運営を営む神大病院パーキングサービス㈱の株式を追加取得
平成22年4月	特定建築者として参画する戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業（戸塚西口共同ビル 愛称：トツカーナ）の供用開始
平成22年7月	マンション管理組合の資金をより安全・確実に管理する新収納支払システム「住む〜ず」を㈱三菱東京UFJ銀行と共同で開発
平成22年7月	PFI事業 参議院議員会館が供用開始
平成22年12月	ストック拡大による管理業の事業基盤強化をめざして第一ビルサービス㈱の株式を取得

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社8社、関連会社11社（内、持分法適用会社1社）で構成され、マンション、ビル等建物・施設の管理運営、賃貸用マンション・ビル等の賃貸運営、建物・設備の改修工事、マンション居住者及びビルテナントへの関連サービスの提供等の事業を営んでおります。

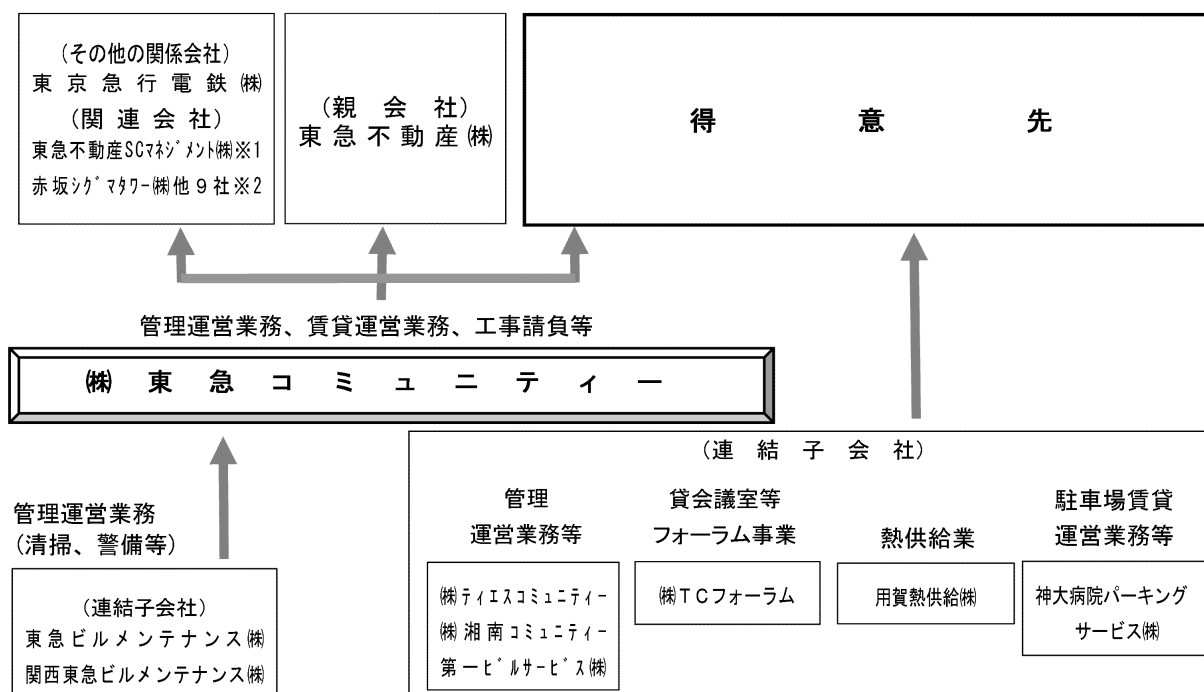
当社の親会社は東急不動産㈱であり、東急不動産㈱の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業、その他業を主な事業内容としております。

当社グループの事業内容と当社及び子会社の当該事業の位置づけは次のとおりで、事業区分はセグメントと同一であります。

区分	主要業務	主要な会社
管 理 業	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	当社、東急ビルメンテナンス㈱、関西東急ビルメンテナンス㈱、㈱湘南コミュニティー、㈱ティエスココミュニティー、第一ビルサービス㈱
賃 貸 業	マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務	当社、㈱ティエスココミュニティー、㈱TCフォーラム、神大病院パーキングサービス㈱
工 事 業	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	当社
そ の 他	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営業務、エネルギーサービス事業	当社、用賀熱供給㈱

なお、当社は親会社である東急不動産㈱及びその他の関係会社である東京急行電鉄㈱よりマンション、ビル等建物・施設の管理運営業務等を受託しております。

当社グループの状況についての事業系統図は次のとおりであります。



※1. 持分法適用会社

※2. 持分法非適用会社

#### 4【関係会社の状況】

##### (1) 親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の被 所有割合 (%)	関係内容		
					役員の 兼任等	営業上 の取引	設備の 賃貸借
東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	55.6 (4.9)	兼任 5人 転籍 9人	建物施設の 管理、 建物施設の 工事請負、 建物施設の 賃貸等	事務所の 賃貸等

- (注) 1. 平成24年3月31日現在の親会社からの受入出向者は8名であります。  
 2. 上記親会社は有価証券報告書を提出しております。  
 3. 議決権の被所有割合の( )内は、間接被所有割合で内数であります。

##### (2) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容			
					役員の兼任		営業上 の取引	設備の 賃貸借
					当社役員 (人)	当社従業員 (人)		
東急ビルメンテナンス㈱	東京都 世田谷区	50	管理業	100.0	2	6	清掃、 警備等	なし
関西東急ビルメン テナンス㈱	大阪府 吹田市	10	管理業	100.0	—	4	清掃、 警備	なし
㈱湘南コミュニテ ィー	神奈川県 藤沢市	10	管理業	100.0	1	3	警備	なし
㈱ティエスコミュ ニティー	東京都 千代田区	70	管理業	100.0	—	5	設備の 管理等	なし
㈱TCフォーラム	大阪市 中央区	40	賃貸業	100.0	1	3	建物施設 の賃貸等	貸会議室 の賃貸等
用賀熱供給㈱ (注) 2	東京都 世田谷区	180	その他	80.0	—	2	設備の 管理等	なし
神大病院パーキン グサービス㈱	大阪市 中央区	60	賃貸業	70.0	—	3	建物施設 の管理等	なし
第一ビルサービス ㈱	東京都 品川区	10	管理業	90.0	1	3	建物施設 の管理等	なし

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント名称を記載しております。  
 2. 特定子会社に該当しております。

##### (3) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容			
					役員の兼任		営業上 の取引	設備の賃 貸借
					当社役員 (人)	当社従業員 (人)		
東急不動産SCマ ネジメント㈱	東京都 渋谷区	100	賃貸業	40.0	1	—	設備の管 理等	なし



## (4) その他の関係会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の被 所有割合 (%)	関係内容		
					役員の 兼任等	営業上 の取引	設備の 賃貸借
東京急行電鉄(株)	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業 他	5.0 (0.0)	兼任 3人	建物施設 の管理、 建物施設 の賃貸等	事務所の 賃貸等

- (注) 1. 上記その他の関係会社は有価証券報告書を提出しております。  
 2. 議決権の被所有割合の( )内は、間接被所有割合で内数であります。  
 3. 議決権の被所有割合は100分の20未満であります。実質的な影響力を持っているためその他の関係会社となっております。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成24年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数 (人)	
管 理 業	5,239	(3,154)
賃 貸 業	294	(5)
工 事 業	335	(5)
そ の 他	39	(16)
全 社	82	(-)
合 計	5,989	(3,180)

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

## (2) 提出会社の状況

平成24年3月31日現在

従業員数 (人)	平均年齢 (歳)	平均勤続年数 (年)	平均年間給与 (円)
4,797 (2,070)	54.4	5.5	3,405,229

セグメントの名称	従業員数 (人)	
管 理 業	4,106	(2,045)
賃 貸 業	237	(4)
工 事 業	335	(5)
そ の 他	37	(16)
全 社	82	(-)
合 計	4,797	(2,070)

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

## (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておられません。また、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、東日本大震災によるサプライチェーンの停滞等の影響が和らぐなかで緩やかな持ち直しの動きが見られたものの、海外経済の減速や為替変動リスクなどの影響から、依然として厳しい状況で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、当期を初年度とする3ヵ年（平成23年度～平成25年度）の中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013 ～上質の追求～」を策定いたしました。

本計画では、これまでの取り組みをさらに発展させ、“お客さまから選ばれ続けるために”お客様のニーズや社会の要請に応えられる商品・サービスをタイムリーに、かつ品質に見合う価格で提供できる企業へと進化することを基本方針としております。

事業戦略として、①事業規模の拡大による収益力強化（品質向上・価格競争力強化・受注拡大）、②商品・サービスの高付加価値化による顧客満足向上、③周辺事業（貸会議室などのフォーラム事業・エネルギーサービス事業等）の取組強化による事業領域の拡大、④CSRの推進による企業価値向上を図り、より上質なサービスの追求を通じて当社の優位性を維持・向上させることで、基本方針の実現に向けて取り組んでまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は1,188億57百万円（前期比5.0%増）、営業利益は80億14百万円（前期比8.0%増）、経常利益は81億61百万円（前期比9.5%増）、当期純利益は43億5百万円（前期比10.4%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであり、各セグメントの売上高は、セグメント間の内部売上高を含んで記載しております。

#### ①管理業

管理業におきましては、首都圏のマンション販売戸数に持ち直しの動きが見られるなど明るい兆しもある一方、お客様のコスト意識は依然として強く、厳しい価格競争が続いております。

マンション管理におきましては、東日本大震災を受けたマンション管理組合向け災害対策ガイド「対災力」による防災備品整備の提案等の取り組みのほか、防災、防犯、省エネなどテーマごとの管理組合理事長セミナーを開催いたしました。また、専有部へのサービスとしての「家族力・プラス」の管理組合一括商品の提案、管理組合の皆様への財産をより安全・確実に管理する新収納支払システム「住むへず」への切り替え提案を行った結果、多くの管理組合の皆様よりご支持をいただき、順調に販売・切り替えが進んでおります。

ビル管理におきましては、東京・大阪・静岡で大型商業施設の管理業務が開始となる一方、景気の影響などにより、既存物件の維持管理費用を見直す動きは続いております。業務品質向上と価格競争力の強化に取り組み、既存契約の継続に注力するとともに、PFI事業や指定管理者制度などを含めて新規物件の受注に積極的に取り組みました。

その結果、売上高は748億14百万円（前期比2.5%増）となりましたが、業務品質向上を目的としたコスト増により、営業利益は64億74百万円（前期比0.4%減）となりました。

#### ②賃貸業

賃貸業におきましては、一部の物件に稼働率改善の兆しが見られたものの、企業の経営合理化による事業所再編により郊外の物件を中心に賃料水準の下落傾向が拡大するなど、厳しい事業環境で推移いたしました。

このような状況のもと、既存テナントの満足度を高める運営を強化するとともに、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた戦略的な営業活動を展開し、稼働率の向上・維持に取り組みました。

その結果、匿名組合出資に伴う分配金収入が減少したこともあり、売上高は177億52百万円（前期比1.4%減）となりましたが、前期において匿名組合出資金の評価損を計上した反動により、営業利益は20億94百万円（前期比10.3%増）となりました。

### ③工事業

工事業におきましては、前期に首都圏で実施したマンション共用部工事における執行体制の変更を今期は地方支店で実施し、提案の一元化、技術力・品質向上、効率化による収益力の強化を図るとともに、合理的かつ経済的な予防保全の観点から適切な改修提案を適時に行いお客様の満足度向上に資する情報の一元化、システム整備に取り組んでまいりました。

事業基盤の整備・定着を進めていくとともに、従来の長期修繕計画に基づくサイクルに加え、「3ヵ年改修マスタープラン」による修繕工事の提案に注力したほか、東日本大震災後に実施した被災状況調査の結果に基づく復旧計画の策定及び補修の実施など、受注率の向上に努めてまいりました。

その結果、売上高は226億56百万円（前期比20.2%増）、営業利益は11億99百万円（前期比75.6%増）となりました。

### ④その他

その他の事業におきましては、マンション生活関連サービスとしての不動産流通業、損害保険代理業、ビルテナントに対するオフィス関連サービス業、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、リノベーション事業（マンション住戸にリフォームを施し、付加価値をつけて販売する事業）など周辺事業の強化に努めてまいりました。

その結果、売上高は39億87百万円（前期比7.0%増）となりましたが、前期にエネルギーサービス事業において機器販売収益を計上した反動もあり、営業利益は2億59百万円（前期比3.2%減）となりました。

## (2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末より24億94百万円増加し、207億67百万円となりました。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は67億73百万円（前期は45億22百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益80億89百万円、減価償却費11億50百万円や、法人税等の支払額29億37百万円によるものであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は30億70百万円（前期は15億97百万円の使用）となりました。これは主に、賃貸用収益不動産など有形固定資産の取得27億93百万円によるものであります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の減少は12億9百万円（前期は12億10百万円の減少）となりました。これは主に、配当金の支払額10億94百万円によるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産の状況

当社グループの業務内容は、マンション及びビルの管理・賃貸・工事請負等の役務提供を主体としているため、生産の状況を画一的に表示することは困難ですので、記載は行っておりません。

### (2) 販売方法

当社グループはマンションの管理組合、ビルのオーナー等に対しマンション・ビル等の建物の管理運営に係る役務提供や管理している建物・設備の改修工事等を行うほか、法人や個人に対しマンション・ビルの賃貸を行っております。

### (3) 事業別販売実績

セグメントの名称	金額（百万円）	構成比（％）	前期比（％）
管理業	74,814	62.9	2.5
マンション管理	42,223	35.5	1.6
ビル管理	27,307	23.0	8.2
その他	5,283	4.4	△14.7
賃貸業	17,752	14.9	△1.4
工事業	22,656	19.1	20.2
その他	3,987	3.4	7.0
セグメント間消去	△353	△0.3	—
合計	118,857	100.0	5.0

(注) 1. セグメント間の内部売上高を含めて表示しております。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

## 3【対処すべき課題】

建物・施設等の管理業におきましては、昨今の経済状況の悪化を受けて、新築マンションの供給減による受注マーケットの悪化や管理委託費の圧縮要求の継続等、依然として厳しい状況が続いております。

このような事業環境を踏まえ、当社グループは、平成23年度を初年度とする3ヵ年（平成23年度～平成25年度）の中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013 ～上質の追求～」を策定いたしました。

本計画では、これまでの取り組みをさらに発展させ、“お客さまから選ばれ続けるために”お客様のニーズや社会の要請に応えられる商品・サービスをタイムリーに、かつ品質に見合う価格で提供できる企業へと進化することを基本方針としております。

事業戦略として、①事業規模の拡大による収益力強化（品質向上・価格競争力強化・受注拡大）、②商品・サービスの高付加価値化による顧客満足向上、③周辺事業（貸会議室などのフォーラム事業・エネルギーサービス事業等）の取組強化による事業領域の拡大、④CSRの推進による企業価値向上を図り、持続的成長を目指してまいります。

上記の中長期的な経営戦略を踏まえて、以下の課題に取り組んでまいります。

マーケット変化・多様な顧客ニーズに対応した事業展開に向けて、顧客特性に合わせた市場競争力のある商品・サービスの開発・展開、及び品質管理体制の強化により、お客様のマンション生活価値の向上に貢献してまいります。

さらに、公共事業への民間活力導入として定着したPFI事業や指定管理者制度案件に積極的に取り組んでいくとともに、ビル・商業施設の運営業務、再開発複合施設の管理等、新たな施設への管理運営サービスの提案強化による、事業領域の拡大に注力いたします。

一方、賃貸業においては、首都圏賃貸住宅の受注強化、及び借上事業・プロパティーマネジメント業の拡大による収益力の強化を目指してまいります。

また、工事業においては共用部工事の改修提案力強化を図る一方で、専有部分工事の体制・商品メニューの整備拡充により受注の拡大を図ります。

これらに加えて、事業環境の変化に対応して迅速かつ強力で業務を執行していくために、業務・サービス品質の向上に向けた、内部の執行体制整備を行ってまいります。また、ITシステムの活用とBPR（業務プロセスの再構築）による一層の業務効率化の推進等、生産性の向上を図ってまいります。

#### 4 【事業等のリスク】

当社グループの事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。

なお、記載事項は当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 管理委託費（価格）の低下について

マンション・ビルの管理委託費の低下傾向は依然として継続しております。当社グループでは価格低下に対して、ITを活用した業務効率化、コスト削減等により利益の確保に努めておりますが、業界における価格水準低下の更なる進行により業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 賃貸市況における影響について

当社グループでは、建物の維持管理だけでなく、賃貸運営、施設運営、テナントサービスなど、事業の様々な側面から収益の最大化を目指したオーナー支援業務を展開しておりますが、中長期的に見て、賃貸市況における稼働率の低下・賃料水準下落の動向は、オーナーへの差入敷金の回収リスクも含めて賃貸事業の業績に直接的に影響するだけでなく、物件オーナーの収益減少対策の一環として管理・運営コスト削減の要請が強まること予想され、当社グループの業績にマイナスの効果を及ぼす可能性があります。

(3) 雇用情勢における影響について

当社グループは、管理サービスの提供にあたり、管理員に代表される多くのスタッフを雇用して業務を展開しております。当社グループでは効率的な管理体制の構築に努めておりますが、今後の雇用情勢の変動による採用単価の上昇など、人件費の上昇により業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 業務遂行上の事故、サービスの不具合について

当社グループは、お客様への「安心」「安全・快適」「上質」なサービスの提供を企業ビジョンにおいて「私たちのあるべき姿」と定義し、これを追求しております。しかしながら、将来にわたり業務遂行上の事故、提供するサービスの不具合が発生しないという保証はありません。万が一、不可避な社会的規模の事故・不具合が発生した場合には、当社グループへの評価と業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 大規模地震等の災害の発生について

地震などの災害に関しては、対応マニュアルの整備や定期的な全社訓練などを行っております。首都圏等特に管理物件ストックの集積が大きい地域において、大規模な被害が発生した場合には、管理会社としての責務を果たすための対応コストの増加、収益の基盤である管理物件の損壊など、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) 法的規制について

当社グループの事業はマンション管理適正化法、建設業法、建設リサイクル法、警備業法、消防法、宅地建物取引業法(以上略称を含む)をはじめ多くの関連業法の法規制の適用を受けております。今後これらの法規制が強化される場合には規制遵守に向けた対応のため、コストの増加につながる可能性があります。

(7) 個人情報の漏洩等について

当社グループでは業務遂行上の必要性から多くの個人情報を取り扱っており、お客様の権利・利益の保護を目的として、関係する諸法令の遵守と適正な管理に万全を期しておりますが、個人情報に関する事故等が発生した場合には、当社グループへの評価と業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 情報システムについて

情報システムについては、インフラの整備、バックアップ確保など様々な安全対策を行っておりますが、当社グループではマンション管理組合・物件オーナーに代わって管理費などの収納代行業務を行っている他、業務処理の多くについて情報システムを活用しております。万一システムダウン等のトラブルが発生した場合、お客様・関係取引先等に多大なご迷惑をかけると同時に、当社グループへの評価と業績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】

特記すべき事項はありません。

#### 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

### (1) 財政状態の分析

#### (資産)

当連結会計年度末における総資産は、738億37百万円となり、前連結会計年度末に比べて51億56百万円増加いたしました。

流動資産は、324億43百万円となり、前連結会計年度末に比べて37億96百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の増加24億94百万円によるものであります。

固定資産は、413億94百万円となり、前連結会計年度末に比べて13億60百万円増加いたしました。主な要因は、賃貸用収益不動産の取得などの設備投資31億96百万円、減価償却11億50百万円によるものであります。

#### (負債)

負債は369億37百万円となり、前連結会計年度末に比べて18億58百万円増加いたしました。主な要因は、支払手形及び買掛金の増加11億20百万円や、未払法人税等の増加6億21百万円によるものであります。

#### (純資産)

純資産は369億円で、前連結会計年度末に比べて32億97百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益の計上等による利益剰余金の増加32億10百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は49.8%となり、前期比1.1ポイント増加いたしました。

### (2) キャッシュ・フローの分析

#### (キャッシュ・フロー)

当連結会計年度の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、減価償却費、仕入債務の減少などによるプラスと、売上債権の増加、法人税等の支払によるマイナスなどをあわせ67億73百万円のプラスとなり、前連結会計年度に比べ22億51百万円のプラスとなりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、賃貸用収益不動産など有形固定資産の取得27億93百万円などにより30億70百万円のマイナスとなり、前連結会計年度に比べ14億72百万円のマイナスとなりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、配当金の支払などにより12億9百万円のマイナスとなり、前連結会計年度に比べ1百万円のプラスとなりました。

これらの活動の結果、現金及び現金同等物の期末残高は207億67百万円となり、前連結会計年度末に比べ24億94百万円のプラスとなりました。

#### (キャッシュ・フローの指標)

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
自己資本比率 (%)	41.0	44.5	45.2	48.7	49.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	49.6	35.1	46.5	49.6	50.9

※ 自己資本比率 : 自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額／総資産

株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

### (3) 経営成績の分析

当連結会計年度の売上高は1,188億57百万円で、前連結会計年度比56億24百万円(5.0%)の増収となりました。セグメント別では、管理業は当期及び前期の新規受注増等による管理ストックの増などにより18億3百万円(2.5%)の増収。賃貸業は匿名組合出資に伴う分配金収入が減少したこともあり2億52百万円(△1.4%)の減収。工事業はマンション等の共用部工事の増収などにより、38億9百万円(20.2%)の増収。その他の事業はリノベーション事業の増収などにより、2億61百万円(7.0%)の増収となりました。

営業利益は80億14百万円、賃貸業で前期において匿名組合出資金の評価損を計上した反動や工事業の増収効果による増益などにより、前連結会計年度比5億96百万円(8.0%)の増益となりました。経常利益は81億61百万円で、前連結会計年度比7億8百万円(9.5%)の増益。当期純利益は43億5百万円で、前連結会計年度比4億6百万円(10.4%)の増益となりました。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループでは、収益の拡大を目的とした賃貸用収益不動産の取得などを実施してまいりました。当連結会計年度は、賃貸業で賃貸マンションのコムフラッツ白金、THEパームス都立大学（平成24年5月にコムフラッツ都立大学に名称を変更）の取得など合計31億96百万円の設備投資を行いました。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、下記のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成24年3月31日現在

名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (名)	
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置及 び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)		合計 (百万円)
技術センター (東京都目黒区)	管理業	研修施設	586	7	2,966 (1,062)	50	40	3,650	34 [1]
江坂東急ビル武番館 (大阪府吹田市)	賃貸業	賃貸マンション(59戸) 貸店舗(5区画)	484	0	2,629 (1,429)	—	5	3,119	— [—]
浜松町プレイス (東京都港区)	賃貸業	賃貸ビル	903	—	1,443 (390)	—	—	2,347	— [—]
東急アパートメント代官 山タワー (東京都渋谷区)	賃貸業	賃貸マンション(26戸)	588	—	1,467 (1,503)	—	1	2,057	— [—]
渋谷T S Kビル (東京都渋谷区)	賃貸業	賃貸ビル	472	—	651 (344)	—	441	1,565	— [—]
戸塚西口共同ビル (横浜市戸塚区)	賃貸業	貸店舗	715	—	500 (734)	—	—	1,215	— [—]
コムフラッツ白金 (東京都港区)	賃貸業	賃貸マンション(42戸)	460	—	689 (366)	—	—	1,149	— [—]
ガーデンハウス千歳船橋 (東京都世田谷区)	賃貸業	賃貸マンション(35戸)	222	—	885 (2,581)	—	—	1,108	— [—]
THEパームス都立大学 (注) 3 (東京都目黒区)	賃貸業	賃貸マンション(36戸)	268	—	549 (490)	—	—	817	— [—]
シティテラス田町 (東京都港区)	賃貸業	賃貸マンション(30戸) 貸店舗(1区画)	250	—	532 (334)	—	—	782	— [—]
東急つくし野第2ビル (東京都町田市)	賃貸業	賃貸ビル	52	—	596 (738)	—	—	648	— [—]
コミュニティープラザ (千葉県成田市)	賃貸業	賃貸マンション(90戸)	227	—	298 (4,090)	—	—	526	— [—]
青葉台フォーラム (横浜市青葉区)	その他	地域コミュニ ティー施設	224	5	257 (772)	—	16	502	10 [1]
リブレ京成流山加台店 (千葉県流山市)	賃貸業	貸店舗 (1区画)	80	—	250 (2,160)	—	—	331	— [—]
りんくう総合医療センタ ー立体駐車場 (大阪府泉佐野市)	賃貸業	賃貸駐車場 貸店舗(1区画) (事業用定期 借地権)	278	9	— (12,184)	—	0	288	— [—]
コミュニティースペース 鎌倉 (神奈川県鎌倉市)	賃貸業	貸店舗 (1区画)	80	—	88 (74)	—	—	169	— [—]
コムフラッツ湘南 (神奈川県藤沢市)	賃貸業	賃貸マンション(21戸)	120	—	24 (135)	—	1	146	— [—]
柏ビレジショッピングセ ンター (千葉県柏市)	賃貸業	貸店舗 (12区画)	22	—	125 (3,288)	—	0	148	— [—]

名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額						従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置及 び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
クオリア銀座 (東京都中央区)	賃貸業	賃貸マンション(3戸)	35	—	67 (27)	—	—	103	— [—]
アルス豪徳寺アネックス (東京都世田谷区)	賃貸業	賃貸マンション(2戸 借地権)	23	—	— (232)	—	78	101	— [—]

- (注) 1. 従業員数の [ ] は、臨時従業員数を外書しております。  
2. 帳簿価額「その他」には借地権が含まれております。  
3. THE パームス都立大学は、平成24年5月にコムフラッツ都立大学に名称を変更しております。

(2) 国内子会社

平成24年3月31日現在

会社名	名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額						従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (百万円)	機械装置及 び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
(株)TCフォーラム	大阪会館 (大阪府中央区)	賃貸業	貸会議室 賃貸駐車場 (借地権)	209	—	— (5,544)	—	444	653	9 [—]
(株)TCフォーラム	AP東京八重洲通り (東京都中央区)	賃貸業	貸会議室 (普通賃貸借)	112	—	— (—)	—	60	172	6 [—]
(株)ティエスコミュニティー	リーラ乃木坂 (東京都港区)	賃貸業	賃貸ビル (3区画)	83	2	361 (194)	—	0	447	— [—]
神大病院パーキングサービス(株)	神大病院駐車場 (神戸市中央区)	賃貸業	賃貸駐車場 (使用貸借)	181	0	— (3,564)	—	5	187	— [—]

- (注) 1. 従業員数の [ ] は、臨時従業員数を外書しております。  
2. 帳簿価額「その他」には借地権が含まれております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループにおける設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社各社が個別に策定しております。

なお、当連結会計年度末における重要な設備の新設、改修の計画はありません。



## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	52,000,000
計	52,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成24年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成24年6月22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	14,400,000	14,400,000	東京証券取引所 (市場第一部)	権利内容に何ら限定の ない当社における標準 となる株式であり、単 元株式数は100株であり ます。
計	14,400,000	14,400,000	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成10年11月20日 (注)	1,400,000	14,400,000	357	1,653	441	1,227

(注) 一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 570円

資本組入額 255円

#### (6)【所有者別状況】

平成24年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数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)	—	30	17	144	79	3	7,913	8,186	—
所有株式数 (単元)	—	16,349	258	89,332	5,828	3	32,214	143,984	1,600
所有株式数の 割合(%)	—	11.36	0.18	62.04	4.05	0.00	22.37	100	—

(注) 1. 自己株式118株は、「個人その他」に1単元及び「単元未満株式の状況」に18株を含めて記載しております。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1単元含まれております。

## (7) 【大株主の状況】

平成24年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	7,302	50.71
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	720	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	685	4.76
東急コミュニティー従業員持株会	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	621	4.31
東急リパブル株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	350	2.43
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	350	2.43
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号	270	1.88
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)	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	130	0.90
ジェーピー モルガン チェース バ ンク ルクセンブルグ 385134 (常任代理人 株式会社みずほコー ポレート銀行決済営業部)	5 RUE PLAETIS, LUXEMBOURG L 2338 (東京都中央区月島四丁目16番13号)	114	0.80
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サ ービス信託銀行株式会社)	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	100	0.69
計	—	10,643	73.91

- (注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社674千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社264千株であります。
2. 住友信託銀行株式会社と中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日をもって中央三井アセット信託銀行株式会社を含めた3社で合併し、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)となっております。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成24年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 100	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 14,398,300	143,983	—
単元未満株式	普通株式 1,600	—	—
発行済株式総数	14,400,000	—	—
総株主の議決権	—	143,983	—

(注) 1. 「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、100株 (議決権の数1個) 含まれております。

2. 「単元未満株式」の欄には、自己株式18株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成24年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
株式会社東急 コミュニティー	東京都世田谷区用賀 四丁目10番1号	100	—	100	0.00
計	—	100	—	100	0.00

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	10	24,070
当期間における取得自己株式	—	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成24年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	118	—	118	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成24年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び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、安定的な経営基盤の確保と株主に対して長期的に企業価値を高めることに努めており、中長期的な再投資のための内部資金の確保を考慮しつつ、利益水準及び配当性向等を総合的に勘案し検討することを基本方針としております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

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。

上記方針に基づき、当期の年間配当金は1株当たり80円（中間配当金40円、期末配当金40円）の配当を実施することといたしました。

内部資金につきましては、事業・利益の拡大への相乗的効果を狙いとし、企業価値の最大化に向けた経営戦略実現のために活用してまいります。

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

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成23年10月28日 取締役会決議	575	40
平成24年6月22日 定時株主総会決議	575	40

### 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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
最高(円)	3,720	2,770	2,350	2,585	2,735
最低(円)	1,862	1,116	1,478	1,855	2,201

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

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成23年10月	11月	12月	平成24年1月	2月	3月
最高(円)	2,579	2,510	2,448	2,497	2,577	2,735
最低(円)	2,400	2,372	2,351	2,410	2,450	2,542

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

## 5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長		土橋 隆彦	昭和17年9月12日生	昭和42年4月 東急不動産㈱入社 平成6年6月 同社取締役 平成10年6月 同社常務取締役 平成12年6月 同社専務取締役 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 平成16年4月 当社常勤顧問 平成16年6月 当社代表取締役社長 平成17年4月 当社代表取締役社長社長執行役員 平成20年4月 当社取締役会長(現任)	(注)4	4
取締役社長 社長執行役員 (代表取締役)		中村 元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役執行役員 平成16年4月 同社取締役常務執行役員 平成18年4月 当社副社長執行役員 平成18年6月 当社代表取締役副社長副社長執行役員 平成20年4月 当社代表取締役社長社長執行役員(現任) 平成20年6月 東急不動産㈱取締役(現任) 平成21年6月 東急リパブル㈱取締役(現任)	(注)4	3
取締役 専務執行役員 (代表取締役)		茂木 高志	昭和24年11月6日生	昭和47年4月 東急不動産㈱入社 平成12年11月 当社経営企画部長 平成14年6月 当社取締役 平成17年4月 当社執行役員 平成18年4月 当社常務執行役員 平成18年6月 当社取締役常務執行役員 平成21年4月 当社代表取締役専務執行役員(現任)	(注)4	3
取締役 専務執行役員		上田 博司	昭和23年11月24日生	昭和48年4月 東急不動産㈱入社 平成17年4月 当社執行役員 当社ビルマネジメント事業部 資産マネジメント部長 平成18年4月 当社常務執行役員 当社ビルマネジメント事業部長 平成18年6月 当社取締役常務執行役員 平成22年4月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注)4	1
取締役 専務執行役員		藤記 博	昭和24年9月9日生	昭和47年4月 東急不動産㈱入社 平成12年6月 同社取締役 平成14年4月 同社取締役執行役員 平成17年10月 当社営業開発事業部第三営業部長 平成18年4月 当社執行役員 平成20年4月 当社常務執行役員 平成21年4月 当社営業開発事業部長 平成21年6月 当社取締役常務執行役員 平成24年4月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注)4	1

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員		古川 実	昭和24年7月9日生	昭和50年7月 当社入社 平成11年7月 当社ライフサービス事業部 田園都市支店長 平成12年7月 当社総務部長 平成16年4月 当社ビルマネジメント事業部 企画統括部長 平成16年6月 当社取締役 平成17年4月 当社執行役員 平成18年4月 当社常務執行役員 当社経理部長 平成21年6月 当社取締役常務執行役員 (現任)	(注) 4	2
取締役 常務執行役員		仲田 浩史	昭和27年12月25日生	昭和50年3月 当社入社 平成11年7月 当社ライフサービス事業部 中央支店長 平成14年6月 当社取締役 平成17年4月 当社執行役員首都圏第二事業部 長 平成18年4月 当社常務執行役員 平成20年4月 当社首都圏第一事業部長 平成22年6月 当社取締役常務執行役員 (現任) 平成24年4月 東急ビルメンテナンス㈱代表取 締役社長 (現任)	(注) 4	4
取締役 常務執行役員	技術統括事業 部長	中園 文好	昭和25年8月25日生	昭和49年4月 東急建設㈱入社 平成18年4月 当社リニューアル事業部長 平成20年4月 当社執行役員 平成22年4月 当社常務執行役員 当社リニューアル統括事業部長 平成23年4月 当社技術統括事業部長 (現任) 平成23年6月 当社取締役常務執行役員 (現任)	(注) 4	0
取締役 常務執行役員	マンションラ イフ事業部長	栗原 茂	昭和27年7月20日生	昭和50年4月 東急不動産㈱入社 平成17年8月 当社賃貸住宅経営部長 平成20年4月 当社執行役員 当社賃貸住宅事業部長 平成21年4月 当社首都圏第三事業部長 平成22年4月 当社常務執行役員 平成23年6月 当社取締役常務執行役員 (現任) 平成24年4月 当社マンションライフ事業部長 (現任)	(注) 4	1

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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㈱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 東急ホーム㈱取締役 平成13年6月 東京急行電鉄㈱取締役(現任) 東急リバブル㈱取締役 平成14年4月 東急不動産㈱代表取締役社長 執行役員 平成14年6月 当社取締役(現任) 平成16年4月 東急不動産㈱代表取締役社長 社長執行役員 平成18年10月 同社経営企画部・コンプライア ンス部・総務部・財務部・IT 推進部担当 平成19年3月 ㈱東急レクリエーション監査役 (現任) 平成19年4月 PACIFIC ISLANDS DEVELOPMENT CORP. 代表取締役社長 平成20年4月 東急不動産㈱代表取締役会長 (現任) 東急リバブル㈱取締役会長 (現任)	(注) 4	2
取締役		金指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 東急不動産㈱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15年4月 東急ホーム㈱代表取締役社長 平成16年4月 東急不動産㈱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 ㈱東急アメニックス代表取締役 社長 平成19年4月 東急ホーム㈱ネットワーク事業 推進室担当 平成20年4月 東急不動産㈱代表取締役社長社 長執行役員(現任) ㈱東急ホームズ代表取締役会長 平成20年10月 同社取締役会長 平成21年6月 当社取締役(現任) 東急リバブル㈱取締役(現任)	(注) 4	0
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㈱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 当社取締役(現任) 東京急行電鉄㈱専務取締役 世紀東急工業㈱取締役 平成22年6月 東京急行電鉄㈱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(現任) 平成23年6月 東急不動産㈱取締役(現任) 平成24年3月 ㈱東急レクリエーション取締役 (現任)	(注) 4	1



役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		中島 美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 東急不動産(株)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18年10月 (株)東急ハンズ代表取締役社長 平成20年4月 東急不動産(株)取締役副社長執行役員 平成20年6月 東急リバブル(株)監査役 平成23年4月 同社副社長執行役員 東急不動産(株)取締役(現任) (株)東急ハンズ取締役(現任) 平成23年6月 当社取締役(現任) 東急リバブル(株)代表取締役社長 社長執行役員(現任)	(注)4	0
常勤監査役		若林 辰行	昭和27年1月23日生	昭和55年3月 当社入社 平成11年7月 当社ライフサービス事業部 神奈川支店長 平成16年4月 当社ライフサービス事業部 中央支店長 平成17年4月 当社コンプライアンス部長 平成21年4月 (株)ティエスココミュニティー 専務取締役 平成22年4月 当社監査部主席 平成22年6月 当社監査役(現任)	(注)5	1
常勤監査役		中島 和人	昭和29年2月16日生	昭和51年4月 東急不動産(株)入社 平成19年9月 同社資産活用事業本部鑑定部 統括部長 平成22年4月 東急不動産ローン保証(株)代表 取締役社長 平成23年6月 当社監査役(現任)	(注)5	0
監査役		杉田 芳樹	昭和22年4月14日生	昭和45年4月 東京急行電鉄(株)入社 平成13年6月 同社取締役 平成21年6月 同社専務取締役 平成22年6月 当社監査役(現任) 東京急行電鉄(株)代表取締役専 務取締役 平成23年4月 同社代表取締役副社長 (現任)	(注)5	0
監査役		二見 英二	昭和27年2月1日生	昭和49年4月 東急不動産(株)入社 平成14年4月 同社執行役員 平成18年6月 同社取締役執行役員リゾート 事業本部担当 玉原東急リゾート(株)代表取締 役社長 平成20年4月 勝山高原開発(株)代表取締役社 長 東急不動産(株)取締役常務執行 役員 平成21年4月 同社ソリューション営業本 部・ビル事業本部担当 平成22年4月 同社ソリューション営業本部 担当、ビル事業本部・商業施 設事業本部管掌 平成23年4月 同社取締役 平成23年6月 当社監査役(現任) 東急不動産(株)監査役(現任) 東急リバブル(株)監査役(現 任)	(注)5	—
計						30

- (注) 1. 取締役 植木正威、金指潔、野本弘文及び中島美博の各氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 中島和人、杉田芳樹及び二見英二の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 当社は執行役員制度を導入しており、「経営の意思決定及び業務執行の監督機能」と「業務執行機能」を分離し、最適な業務執行体制により経営の健全性と効率性を高めております。  
執行役員は18名で、上記のほか、賃貸住宅事業部長 渡邊治夫、営業開発事業部長 雑賀克英、首都圏第二事業部長 後藤泰弘、ビルマネジメント事業部長 石田敏幸、首都圏第三事業部長 西澤茂、九州支店長 南場雄二郎、関西事業部長 松葉万司、首都圏第一事業部長 増田健司、営業開発事業部第一営業部長 石田裕彦、ビルマネジメント事業部企画統括部長 加藤裕之の各氏で構成されております。
4. 取締役の任期は、平成24年3月期に係る定時株主総会の終結の時から平成25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. 監査役の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会の終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

## 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

当社は、コーポレート・ガバナンスを企業の持続的成長、企業の社会的責任、ひいては株主をはじめとする当社の全ステークホルダーの価値向上に対する基本と認識し、健全性、透明性、効率性の高い経営体制を築いております。

具体的には、取締役会が重要事項を決議し、取締役の職務執行を監督するとともに、執行役員制度の導入により取締役の職務の効率性を確保しています。

また、当社は監査役制度を採用しておりますが、あわせて内部監査組織を設置、継続的に各組織及び関係会社への内部監査を実施することにより経営の透明性を図っております。

#### ①企業統治の体制

##### イ. 企業統治の体制の概要

経営上及び業務執行上重要な事項については、社長執行役員以下、専務執行役員、常務執行役員等で構成される経営会議（原則月4回開催）の審議を経た後に、取締役会での決議を行っております。また、取締役会の監督機能を強化するため、4名の社外取締役を選任しております。

一方、監査役は、取締役会その他重要な会議に出席するなどの方法により、取締役の職務執行の適法性を監査しております。監査役4名のうち3名を社外監査役とすることで監査体制の充実を図るとともに、監査役会において各監査役の監査状況の報告、監査意見の形成などを行い、会計監査人及び内部監査部門と連携をとっております。

また、内部統制監査においては、監査役会、会計監査人、並びに内部監査部門が、内部統制部門と適切に連携をとっております。

##### ロ. 企業統治の体制を採用する理由

当社は、最適な業務執行体制により経営の健全性と効率性を高めるため、取締役会の「経営の意思決定及び業務執行の監督機能」と執行役員の「業務執行機能」を分離しております。

また当社は、株主利益を守る目的から、コンプライアンス経営による企業価値向上に努めており、監査役4名のうち3名を社外監査役とすることで監査体制の充実を図っております。

##### ハ. 内部統制システムの整備の状況

平成22年4月27日に開催いたしました取締役会において、「取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制」の整備につき、評価並びに改定を実施しております。また、その運用状況につきましては、取締役会において確認を行っております。

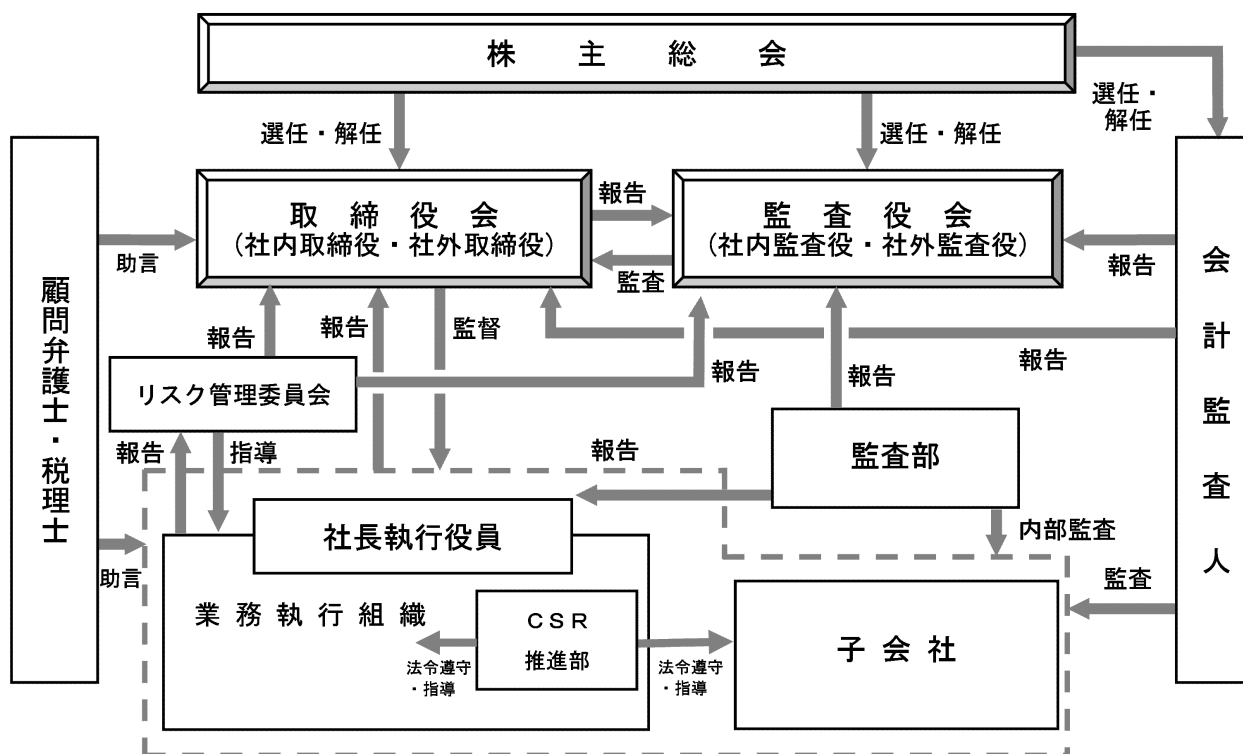
##### ニ. リスク管理体制の整備の状況

当社は、当社の業務執行に係るリスク管理について、内部監査規程、リスク管理規程、安全衛生管理体制規則、危機管理マニュアル等を定め、損失の危険の管理についての体制を確保しております。

不測の事態が発生した場合には、危機管理マニュアルに基づく対策本部を設置、情報連絡体制を組織し迅速な対応を行い、損害の拡大を防止しこれを最小限に止める体制を整えております。

その他必要に応じて、規程の制定及び執行体制の整備を行います。

ホ. 当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



### ②内部監査及び監査役監査の状況

監査役は、取締役会その他重要な会議に出席するなどの方法により、取締役の職務執行の適法性を監査しております。監査役4名のうち3名を社外監査役とすることで監査体制の充実を図るとともに、監査役会において各監査役の監査状況の報告、監査意見の形成などを行い、会計監査人並びに内部監査部門と連携をとっております。なお、社外監査役3名のうち2名は、東京急行電鉄㈱あるいは東急不動産㈱において財務業務の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

また当社は、監査部に内部監査の専任者を配置し内部監査規程に基づく内部監査を行っており、その結果については監査役に対して報告をいたしております。また、監査役の指示において内部監査担当者が監査役監査への立会いや監査役会への陪席をするなど、監査情報の共有と相互の連携を図っております。

内部統制監査においては、監査役会、会計監査人、並びに内部監査部門が、内部統制部門と適切に連携をとっております。

### ③会計監査等の状況

当社は、会社法に基づく会計監査人の監査及び金融商品取引法に基づく監査証明を新日本有限責任監査法人より受けておりますが、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当社の間には特別な利害関係はありません。当社は同監査法人との間で、会社法監査と金融商品取引法監査について監査契約書を締結し、それに基づき報酬を支払っております。当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については次のとおりであります。

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

(注) 1. 会計監査業務に係る補助者：公認会計士 4名 / 会計士補等 4名

2. 監査年数について7年以内の場合には記載を省略しております。

④社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であり、当社との関係についてはそれぞれ次のとおりであります。  
イ. 社外取締役及び社外監査役の選任状況

平成24年6月22日現在

取締役	植木 正威	同氏は、当社の特定関係事業者である東急不動産株式会社の代表取締役会長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、当社の経営に反映していただき、取締役会の監督機能強化及びグループ企業との連携を図るため選任しております。
取締役	金指 潔	同氏は、当社の特定関係事業者である東急不動産株式会社の代表取締役社長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、当社の経営に反映していただき、取締役会の監督機能強化及びグループ企業との連携を図るため選任しております。
取締役	野本 弘文	同氏は、東京急行電鉄株式会社の代表取締役社長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、独立した立場から当社の経営に反映していただき、取締役会の監督機能強化を図るため選任しております。 なお、同氏は東京証券取引所の定める独立性の要件を満たしていることから、当社は同氏を同取引所に独立役員として届け出ております。
取締役	中島 美博	同氏は、当社の特定関係事業者である東急リパブル株式会社の代表取締役社長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、当社の経営に反映していただき、取締役会の監督機能強化及びグループ企業との連携を図るため選任しております。
常勤監査役	中島 和人	同氏は、過去に当社の特定関係事業者である東急不動産株式会社及びその子会社等の業務執行者でありましたが、平成23年6月に当社常勤監査役に就任以降、当社との利害関係はありません。 同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、独立した立場から当社の監査業務に反映していただくため選任しております。
監査役	杉田 芳樹	同氏は、東京急行電鉄株式会社の代表取締役副社長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、独立した立場で当社の監査業務に反映していただくため選任しております。 なお、同氏は東京証券取引所の定める独立性の要件を満たしていることから、当社は同氏を同取引所に独立役員として届け出ております。
監査役	二見 英二	同氏は、過去に当社の特定関係事業者である東急不動産株式会社において業務執行者でありましたが、平成23年6月に同社並びに当社の監査役に就任以降、当社との特別な利害関係はありません。 同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、独立した立場で当社の監査業務に反映していただくため選任しております。

- (注) 1. 社外取締役及び社外監査役の選任にあたっては、東京証券取引所有価証券上場規程第436条の2に規定する独立役員に関する判断基準を参考とし、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又は社外監査役の選任に努めていきます。
2. 内部統制部門は、財務報告に係る内部統制の評価結果について取締役会に報告するなどの方法により、社外取締役による経営の監督及び社外監査役による監査との連携を図っております。

ロ. 社外取締役及び社外監査役の当社との関係

		他の会社等の役員若しくは使用人	他の会社等と当社との関係
社外取締役	植木 正威	東急不動産㈱ 代表取締役会長 (現)	※ 1
		東京急行電鉄㈱ 社外取締役 (現)	※ 2
		東急リバブル㈱ 社外取締役 取締役会長 (現)	※ 3
		㈱東急ハンズ 社外取締役 (現)	※ 4
	金指 潔	東急不動産㈱ 代表取締役社長 (現)	※ 1
		東急リバブル㈱ 社外取締役 (現)	※ 3
		㈱東急ハンズ 社外取締役 (現)	※ 4
	野本 弘文	東京急行電鉄㈱ 代表取締役社長 (現)	※ 2
		東急不動産㈱ 取締役 (現)	※ 1
	中島 美博	東急リバブル㈱ 代表取締役社長 (現)	※ 3
		東急不動産㈱ 取締役 (現)	※ 1
		㈱東急ハンズ 取締役 (現)	※ 4
社外監査役	中島 和人	東急不動産㈱ 使用人	※ 1
	杉田 芳樹	東京急行電鉄㈱ 代表取締役副社長 (現)	※ 2
	二見 英二	東急不動産㈱ 常勤監査役 (現)	※ 1
		東急リバブル㈱ 社外監査役 (現)	※ 3
	㈱東急ハンズ 社外監査役 (現)	※ 4	

<他の会社等と当社との関係>

社 名	当社との関係
※ 1 東急不動産㈱	<p>【人的関係】 上記の社外取締役及び社外監査役のほか、当社代表取締役社長中村元宣が同社の取締役に就任しております。</p> <p>【資本関係】 同社は、当社株式を50.71%保有する親会社であります。</p> <p>【取引関係】 当社は同社との間に建物施設管理受託等の取引関係があります。</p>
※ 2 東京急行電鉄㈱	<p>【人的関係】 上記の社外取締役及び社外監査役のほか、特記すべき事項はありません。</p> <p>【資本関係】 同社は、当社株式を5.00%保有し、当社は同社の株式を0.03%保有しております。</p> <p>【取引関係】 当社は同社との間に建物施設管理受託等の取引関係があります。</p>
※ 3 東急リバブル㈱	<p>【人的関係】 上記の社外取締役及び社外監査役のほか、当社代表取締役社長中村元宣が同社の社外取締役に就任しております。</p> <p>【資本関係】 同社は、当社株式を2.43%保有し、当社は同社の株式を1.25%保有しております。</p> <p>【取引関係】 当社は同社との間に建物施設管理受託等の取引関係があります。</p>
※ 4 ㈱東急ハンズ	<p>【人的関係】 上記の社外取締役及び社外監査役のほか、特記すべき事項はありません。</p> <p>【資本関係】 同社は、当社株式を2.43%保有し、当社は同社の株式を2.43%保有しております。</p> <p>【取引関係】 当社は同社との間に建物施設管理受託等の取引関係があります。</p>

(注) 上記取引関係につきましては、いずれも一般取引先と同一の条件で特記すべき取引関係にはなく、社外取締役及び社外監査役が利害関係を有するものではありません。

## ⑤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

取締役（社外取締役を除く）の報酬総額は302百万円で、その内訳は基本報酬総額250百万円、賞与総額51百万円であります。監査役（社外監査役を除く）の報酬総額は20百万円で、その内訳は基本報酬総額18百万円、賞与総額1百万円であります。また、社外役員の報酬総額は32百万円で、その内訳は基本報酬総額28百万円、賞与総額3百万円であります。

役員区分ごとの員数は、取締役（社外取締役を除く）11名、監査役（社外監査役を除く）1名、及び社外役員10名（うち社外取締役5名、社外監査役5名）であります。なお、社外役員10名には、平成23年6月23日開催の第42回定時株主総会終結のときをもって任期満了により退任した社外取締役1名及び社外監査役2名が含まれております。

### ロ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

取締役及び監査役の報酬額については平成20年6月24日開催の第39回定時株主総会において取締役の報酬額を年額390百万円以内、監査役の報酬額を年額70百万円以内と定めており、賞与を含めてその範囲内で支給することとしております。

なお、取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

報酬は各事業年度における業績の向上並びに中長期的な企業価値の増大に向けて職責を負うことを考慮し、基本報酬と賞与で構成しております。基本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。

賞与は、当事業年度の当社グループ業績や担当部門の業績等を勘案して決定しております。

それぞれの決定方法は、取締役について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。

## ⑥取締役の定数

当社の取締役は22名以内とする旨を定款で定めております。

## ⑦責任限定契約の内容の概要

当社は、各社外取締役及び各社外監査役との間で、職務を行うにつき、善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第423条第1項の責任について、同法第427条第1項に基づき、同法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。

## ⑧取締役の選任の決議要件

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

## ⑨株主総会決議事項を取締役会で決議することができるとした事項及びその理由

### イ. 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を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できる環境を整備することを目的とするものであります。

### ロ. 中間配当

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

## ⑩株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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で定めております。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するものであります。

## ⑪株式の保有状況

イ. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額  
23銘柄 1,232百万円

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

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
東急リバブル(株)	600,000	437	事業の拡大や取引先との関係強化
住友信託銀行(株)	140,000	60	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	53,000	20	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)WOWOW	90	12	事業の拡大や取引先との関係強化
第一生命保険(株)	97	12	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)丸栄	100,000	9	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	4	事業の拡大や取引先との関係強化
中央三井トラスト・ホールディングス(株)	11,000	3	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)みずほフィナンシャルグループ	20,000	2	事業の拡大や取引先との関係強化

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
東急リバブル(株)	600,000	513	事業の拡大や取引先との関係強化
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	219,600	57	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	53,000	21	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)WOWOW	90	16	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)丸栄	100,000	12	事業の拡大や取引先との関係強化
第一生命保険(株)	97	11	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	4	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)みずほフィナンシャルグループ	20,000	2	事業の拡大や取引先との関係強化

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	48	1	48	11
連結子会社	—	—	—	—
計	48	1	48	11

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当社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としましては、国際財務報告基準への移行に関する助言業務の契約を結んでおります。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

当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としましては、国際財務報告基準への移行に関する助言業務等の契約を結んでおります。

④【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。



## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

会計基準等の内容を適切に把握し、適正な連結財務諸表等を作成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ております。また、公益財団法人財務会計基準機構及び監査法人等が行う研修への参加並びに会計専門誌購読等による情報収集活動に努めております。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,192	9,616
受取手形及び売掛金	5,503	7,334
有価証券	2,000	4,000
販売用不動産	2,123	1,672
商品	2	1
未成工事支出金	431	374
貯蔵品	139	131
繰延税金資産	1,020	1,007
短期貸付金	※2 7,097	※2 7,170
その他	1,140	1,142
貸倒引当金	△5	△7
流動資産合計	28,646	32,443
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※4 13,859	※4 14,683
減価償却累計額	△5,556	△5,911
建物及び構築物（純額）	8,303	8,772
機械装置及び運搬具	2,273	2,308
減価償却累計額	△2,012	△1,994
機械装置及び運搬具（純額）	260	313
土地	14,969	16,205
リース資産	553	678
減価償却累計額	△159	△245
リース資産（純額）	394	432
建設仮勘定	118	1
その他	1,233	1,353
減価償却累計額	△1,038	△1,081
その他（純額）	195	271
有形固定資産合計	24,242	25,996
無形固定資産		
のれん	216	205
借地権	1,272	1,272
その他	1,263	1,106
無形固定資産合計	2,753	2,585
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 2,546	※1, ※2 2,679
長期貸付金	※2 308	※2 319
繰延税金資産	2,672	2,439
敷金及び保証金	6,587	6,175
その他	923	1,198
投資その他の資産合計	13,038	12,812
固定資産合計	40,034	41,394
資産合計	68,681	73,837

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,528	5,648
短期借入金	104	104
リース債務	93	127
未払法人税等	1,988	2,610
前受金	4,724	4,445
預り金	6,184	6,188
賞与引当金	1,801	1,825
役員賞与引当金	49	56
その他	2,879	3,452
流動負債合計	22,353	24,459
固定負債		
長期借入金	1,034	1,030
リース債務	301	304
繰延税金負債	112	102
退職給付引当金	4,910	5,186
資産除去債務	10	10
長期預り敷金保証金	6,275	5,760
その他	78	83
固定負債合計	12,724	12,477
負債合計	35,078	36,937
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	30,424	33,634
自己株式	△0	△0
株主資本合計	33,305	36,516
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	166	244
その他の包括利益累計額合計	166	244
少数株主持分	131	139
純資産合計	33,603	36,900
負債純資産合計	68,681	73,837

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上高	113,232	118,857
売上原価	99,191	103,964
売上総利益	14,040	14,892
販売費及び一般管理費	※1 6,622	※1 6,878
営業利益	7,417	8,014
営業外収益		
受取利息	28	31
受取配当金	16	23
保険配当金	43	68
持分法による投資利益	9	41
投資有価証券受贈益	13	—
その他	20	22
営業外収益合計	132	186
営業外費用		
支払利息	19	16
固定資産除却損	13	14
投資有価証券評価損	40	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18	—
その他	4	8
営業外費用合計	96	39
経常利益	7,453	8,161
特別損失		
研修施設解体損失	—	※2 72
減損損失	※3 85	—
退職給付制度改定損	648	—
関係会社整理損	4	—
特別損失合計	738	72
税金等調整前当期純利益	6,714	8,089
法人税、住民税及び事業税	2,049	3,556
法人税等調整額	761	214
法人税等合計	2,810	3,771
少数株主損益調整前当期純利益	3,904	4,318
少数株主利益	6	12
当期純利益	3,898	4,305

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	3,904	4,318
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△61	78
その他の包括利益合計	△61	※1 78
包括利益	3,842	4,396
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,836	4,383
少数株主に係る包括利益	6	12

## ③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
	株主資本			
資本金				
当期首残高		1,653		1,653
当期末残高		1,653		1,653
資本剰余金				
当期首残高		1,227		1,227
当期末残高		1,227		1,227
利益剰余金				
当期首残高		27,562		30,424
当期変動額				
剰余金の配当		△1,036		△1,094
当期純利益		3,898		4,305
当期変動額合計		2,861		3,210
当期末残高		30,424		33,634
自己株式				
当期首残高		△0		△0
当期変動額				
自己株式の取得		—		△0
当期変動額合計		—		△0
当期末残高		△0		△0
株主資本合計				
当期首残高		30,444		33,305
当期変動額				
剰余金の配当		△1,036		△1,094
当期純利益		3,898		4,305
自己株式の取得		—		△0
当期変動額合計		2,861		3,210
当期末残高		33,305		36,516

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	228	166
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△61	78
当期変動額合計	△61	78
当期末残高	166	244
少数株主持分		
当期首残高	90	131
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	40	8
当期変動額合計	40	8
当期末残高	131	139
純資産合計		
当期首残高	30,763	33,603
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,094
当期純利益	3,898	4,305
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）	△21	86
当期変動額合計	2,839	3,297
当期末残高	33,603	36,900

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
	営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		6,714		8,089
減価償却費		1,233		1,150
減損損失		85		—
投資有価証券評価損益 (△は益)		305		—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)		△2,248		276
賞与引当金の増減額 (△は減少)		72		23
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)		0		7
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△33		2
受取利息及び受取配当金		△44		△54
支払利息		19		16
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△124		54
有形固定資産除却損		11		13
売上債権の増減額 (△は増加)		506		△1,831
たな卸資産の増減額 (△は増加)		△182		508
その他の流動資産の増減額 (△は増加)		23		226
差入保証金の増減額 (△は増加)		△383		△249
仕入債務の増減額 (△は減少)		△377		1,120
未払法人税等 (外形標準課税) の増減額 (△は減少)		△27		2
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△59		138
前受金の増減額 (△は減少)		8		△279
預り金の増減額 (△は減少)		1,274		0
その他の流動負債の増減額 (△は減少)		△37		351
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)		△51		20
その他の固定負債の増減額 (△は減少)		△22		6
その他		△49		83
小計		6,614		9,675
利息及び配当金の受取額		45		53
利息の支払額		△19		△16
法人税等の支払額		△2,118		△2,937
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,522		6,773
投資活動によるキャッシュ・フロー				
匿名組合出資金の払込による支出		△170		—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		△211		—
有形固定資産の取得による支出		△1,152		△2,793
無形固定資産の取得による支出		△150		△208
その他の支出		△47		△118
その他の収入		147		54
長期貸付けによる支出		△6		△24
長期貸付金の回収による収入		13		11
その他		△20		8
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,597		△3,070



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△28	—
長期借入れによる収入	1,000	—
長期借入金の返済による支出	△1,058	△4
配当金の支払額	△1,036	△1,094
その他	△87	△110
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,210	△1,209
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,713	2,494
現金及び現金同等物の期首残高	16,560	18,273
現金及び現金同等物の期末残高	※ 18,273	※ 20,767

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 8社

当社は、すべての子会社を連結しており、連結子会社名は「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しております。

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S Cマネジメント㈱

- (2) 持分法非適用の関連会社の数 10社

主要な関連会社名 赤坂シグマタワー㈱

なお、上記関連会社については、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 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。

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（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、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) 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。

(6) 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カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) 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

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。

**【追加情報】**

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

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

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
投資有価証券	112百万円	154百万円

※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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
短期貸付金	10百万円	10百万円
投資有価証券	119	125
長期貸付金	282	271
計	413	408

※ 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8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当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
当座貸越極度額の総額	6,100百万円	6,100百万円
借入実行残高	—	—
差引額	6,100	6,100

(2) 貸出コミットメント契約

当社は、吹田南千里PFI(株)5社(前連結会計年度は吹田南千里PFI(株)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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
貸出コミットメントの総額	164百万円	184百万円
貸出実行残高	—	—
差引額	164	184

※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。

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
給与手当賞与	2,452百万円	2,511百万円
賞与引当金繰入額	315	320
役員賞与引当金繰入額	49	56
退職給付費用	171	189
諸手数料	731	685
貸倒引当金繰入額	1	5

※2 研修施設解体損失

研修施設の一部解体に関連するものであり、内容及び金額は次のとおりです。

種類	金額
固定資産除却損 解体費用	42百万円 30百万円
計	72百万円

※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
事業所	土地及び建物	仙台市青葉区	85百万円

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。前連結会計年度においては、用途の変更を決定した資産グループ1件について、帳簿価額を用途変更後の回収可能価額まで減額し、当該減少額(85百万円)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測定しており、正味売却価額は収益還元価額を勘案して算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金：

当期発生額	99百万円
組替調整額	—
税効果調整前	99
税効果額	△20
その他有価証券評価差額金	78
その他の包括利益合計	78

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	14,400,000	—	—	14,400,000
合計	14,400,000	—	—	14,400,000
自己株式				
普通株式	108	—	—	108
合計	108	—	—	108

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月23日 定時株主総会	普通株式	518	36	平成22年3月31日	平成22年6月24日
平成22年10月29日 取締役会	普通株式	518	36	平成22年9月30日	平成22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23年6月23日 定時株主総会	普通株式	518	利益剰余金	36	平成23年3月31日	平成23年6月24日

当連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	14,400,000	—	—	14,400,000
合計	14,400,000	—	—	14,400,000
自己株式				
普通株式	108	10	—	118
合計	108	10	—	118

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加10株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当 額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年6月23日 定時株主総会	普通株式	518	36	平成23年3月31日	平成23年6月24日
平成23年10月28日 取締役会	普通株式	575	40	平成23年9月30日	平成23年12月12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24年6月22日 定時株主総会	普通株式	575	利益剰余金	40	平成24年3月31日	平成24年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
現金及び預金勘定	9,192百万円	9,616百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△5	△5
有価証券勘定	2,000	4,000
短期貸付金	7,086	7,156
現金及び現金同等物	18,273	20,767

(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)

① 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。

② リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計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23年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	272	161	111
その他	322	236	86
合計	594	397	197

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	272	188	84
その他	289	245	44
合計	562	433	129

(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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	68	55
1年超	129	73
合計	197	129

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
支払リース料	110	67
減価償却費相当額	110	67

(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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	554	534
1年超	2,961	2,569
合計	3,515	3,104

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年内	273	404
1年超	463	435
合計	737	840



(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、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、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施しておりません。

(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、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還は連結子会社の借入金で最長で、決算日後7年であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 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。

② 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。

③ 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23年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円) ※	時価 (百万円) ※	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	9,192	9,192	—
(2) 受取手形及び売掛金	5,503	5,503	—
(3) 有価証券	2,000	2,000	—
(4) 短期貸付金	7,097	7,097	—
(5) 投資有価証券			
その他の有価証券	725	725	—
(6) 支払手形及び買掛金	(4,528)	(4,528)	—
(7) 短期借入金	(104)	(104)	△0
(8) 預り金	(6,184)	(6,184)	—
(9) 長期借入金	(1,034)	(1,035)	△0

※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。

当連結会計年度（平成24年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円) ※	時価 (百万円) ※	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	9,616	9,616	—
(2) 受取手形及び売掛金	7,334	7,334	—
(3) 有価証券	4,000	4,000	—
(4) 短期貸付金	7,170	7,170	—
(5) 投資有価証券			
その他の有価証券	826	826	—
(6) 支払手形及び買掛金	(5,648)	(5,648)	—
(7) 短期借入金	(104)	(104)	△0
(8) 預り金	(6,188)	(6,188)	—
(9) 長期借入金	(1,030)	(1,032)	△2

※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。

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23年3月31日) ※	当連結会計年度 (平成24年3月31日) ※
(1) 投資有価証券 (注1)	1,820	1,853
①非上場株式	706	746
②匿名組合出資金	1,113	1,106
(2) 敷金及び保証金 (注2)	6,587	6,175
(3) 長期預り敷金保証金 (注2)	(6,275)	(5,760)

※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、時価を記載しておりません。

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23年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
預金	9,174	—	—	—
受取手形及び売掛金	5,503	—	—	—
有価証券	2,000	—	—	—
短期貸付金	7,097	—	—	—
合計	23,775	—	—	—

当連結会計年度（平成24年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
預金	9,597	—	—	—
受取手形及び売掛金	7,334	—	—	—
有価証券	4,000	—	—	—
短期貸付金	7,170	—	—	—
合計	28,101	—	—	—

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  
連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (平成23年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	513	109	403
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	74	73	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	587	183	404
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	212	268	△55
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	10	10	△0
	(3) その他	2,000	2,000	—
	小計	2,223	2,278	△55
合計		2,810	2,462	348

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額 593百万円) 及び匿名組合出資金 (連結貸借対照表計上額 1,113百万円) 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。

当連結会計年度 (平成24年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	621	139	482
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	85	84	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	707	224	483
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	204	238	△34
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	(3) その他	4,000	4,000	—
	小計	4,204	4,238	△34
合計		4,911	4,462	448

(注) 非上場株式 (連結貸借対照表計上額 592百万円) 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。

2. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について40百万円 (その他有価証券の株式40百万円) 減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期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全て減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(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ので、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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
(1) 退職給付債務 (百万円)	△5,931	△6,291
(2) 年金資産 (百万円)	436	366
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2) (百万円)	△5,494	△5,924
(4) 未認識数理計算上の差異 (百万円)	347	521
(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額) (百万円)	236	216
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3)+(4)+(5) (百万円)	△4,910	△5,186
(7) 退職給付引当金 (百万円)	△4,910	△5,186

(注) 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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
(1) 勤務費用 (百万円)	589	427
(2) 利息費用 (百万円)	200	140
(3) 期待運用収益 (百万円)	△44	△3
(4) 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	119	141
(5) 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	10	20
(6) 小計 (1)+(2)+(3)+(4)+(5) (百万円)	875	725
(7) 確定拠出年金への掛金支払額 (百万円)	202	419
(8) 退職給付費用(6)+(7) (百万円)	1,078	1,145

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
2.5%	2.5%

(3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
2.5%	0.75%

(4) 過去勤務債務の額の処理年数

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

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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税事業所税	182百万円	213百万円
賞与引当金	734	695
退職給付引当金	1,994	1,862
減損損失	723	624
匿名組合出資評価損	679	568
その他	249	286
繰延税金資産小計	4,564	4,250
評価性引当額	△752	△665
繰延税金資産合計	3,811	3,585
繰延税金負債		
借地権	112	102
その他有価証券評価差額金	115	136
その他	2	1
繰延税金負債合計	230	240
繰延税金資産(負債)の純額	3,580	3,345

(注) 前連結会計年度及び当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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	1,020百万円	1,007百万円
固定資産－繰延税金資産	2,672	2,439
固定負債－繰延税金負債	112	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 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率 (調整)	—%	40.7%
交際費等永久に損金に算入されない項目	—	1.0
住民税均等割	—	0.9
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	—	4.5
その他	—	△0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	46.6

(注) 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。

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

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行わ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従来の40.7%から平成24年4月1日に開始する連結会計年度から平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産が352百万円、繰延税金負債が10百万円それぞれ減少し、法人税等調整額が361百万円、その他有価証券評価差額金が19百万円それぞれ増加しております。

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

用途	連結貸借対照表計上額（百万円）			前連結会計年度末の時価（百万円）
	前連結会計年度期首残高	前連結会計年度増減額	前連結会計年度末残高	
住宅	11,510	△137	11,373	11,831
オフィス等	8,385	△30	8,355	8,343
合計	19,896	△167	19,728	20,175

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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	11,373	1,374	12,747	12,650
オフィス等	8,355	204	8,559	8,833
合計	19,728	1,578	21,307	21,484

- (注) 1. 該当する賃貸等不動産の概要については、「第3 設備の状況」をご覧ください。
2. 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。
3. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は開発中不動産の建築費（118百万円）であり、主な減少額は減価償却費（363百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用収益不動産の取得（1,968百万円）であり、主な減少額は減価償却費（349百万円）であります。
4. 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22年4月1日 至 平成23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（売却等） （百万円）
住宅	950	380	569	—
オフィス等	1,238	691	546	—
合計	2,188	1,072	1,116	—

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

用途	売上高 （百万円）	直接原価 （百万円）	差額 （百万円）	その他（売却等） （百万円）
住宅	886	408	478	—
オフィス等	1,149	711	438	—
合計	2,036	1,119	916	—

(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ー施設の運営業務、エネルギーサービス事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、「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22年4月1日 至 平成23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	72,782	17,989	18,760	3,700	113,232	—	113,232
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	228	14	85	26	355	△355	—
計	73,010	18,004	18,846	3,726	113,588	△355	113,232
セグメント利益	6,500	1,899	683	268	9,350	△1,932	7,417
セグメント資産	12,428	27,536	2,291	3,514	45,770	22,910	68,681
その他の項目							
減価償却費	314	449	41	189	994	239	1,233
のれんの償却額	3	—	—	—	3	—	3
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	43	43
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	164	302	0	280	747	142	889

(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△1,932百万円には、セグメント間取引消去△19百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,913百万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22,910百万円には、当社での余資運用資金（現金及び預金、短期貸付金、有価証券）、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25,866百万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142百万円は、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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	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	74,603	17,731	22,585	3,937	118,857	—	118,857
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	211	20	70	50	353	△353	—
計	74,814	17,752	22,656	3,987	119,210	△353	118,857
セグメント利益	6,474	2,094	1,199	259	10,028	△2,013	8,014
セグメント資産	12,553	29,410	3,744	3,207	48,916	24,921	73,837
その他の項目							
減価償却費	255	463	41	167	928	222	1,150
のれんの償却額	11	—	—	—	11	—	11
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	84	84
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	115	2,608	9	197	2,929	266	3,196

(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△2,013百万円には、セグメント間取引消去△15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,998百万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24,921百万円には、当社での余資運用資金（現金及び預金、短期貸付金、有価証券）、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28,189百万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266百万円は、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。

(追加情報)

平成23年4月1日付で、地方支店工事業執行体制の再編に伴う組織変更を行い、従来管理業に区分していた営繕業務の一部を工事業に組み替えました。

この結果、従来の方法に比較して当連結会計年度の売上高は、管理業が1,467百万円減少し、工事業が同額増加しております。また、営業利益は、管理業が62百万円減少し、工事業が同額増加しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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22年4月1日 至 平成23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	85	—	—	—	—	85

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
当期末残高	216	－	－	－	－	216

（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。

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
当期末残高	205	－	－	－	－	205

（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】

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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
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	2,942	売掛金	316
							建物施設の賃貸	188	短期貸付金	7,000
							建物施設の工事請負	22	敷金及び保証金	205
							備品の販売等	44		
							固定資産の取得	7		
							資金の貸付 (注)3	4,523		
							受取利息 (注)3	6		

当連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
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	3,455	売掛金	435
							建物施設の賃貸	340	短期貸付金	7,000
							建物施設の工事請負	93	敷金及び保証金	74
							備品の販売等	63		
							資金の貸付 (注)3	5,683		
							受取利息 (注)3	10		

- (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

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,324.47円	1株当たり純資産額	2,552.88円
1株当たり当期純利益	270.71円	1株当たり当期純利益	298.97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。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益 (百万円)	3,898	4,305
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)	3,898	4,305
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。

## ⑤【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	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	4	4.5	—
1年以内に返済予定のリース債務	93	127	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	1,034	1,030	1.4	平成26年～31年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	301	304	—	平成25年～34年
その他有利子負債	—	—	—	—
合 計	1,533	1,566	—	—

(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、記載していません。

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	1,004	4	4	4
リース債務	117	75	47	20

## 【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1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	26,799	56,022	86,669	118,857
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	1,519	3,314	5,731	8,089
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	858	1,873	3,032	4,305
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	59.63	130.09	210.62	298.97

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	59.63	70.46	80.53	88.36

2 【財務諸表等】  
 (1) 【財務諸表】  
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,215	7,480
受取手形	58	73
売掛金	※2 4,975	※2 6,689
有価証券	2,000	4,000
販売用不動産	2,123	1,672
商品	2	1
未成工事支出金	430	373
貯蔵品	122	114
前渡金	247	199
前払費用	83	86
繰延税金資産	959	949
短期貸付金	※1, ※2 7,029	※1, ※2 7,031
その他	732	732
貸倒引当金	△5	△7
流動資産合計	25,974	29,395
固定資産		
有形固定資産		
建物	※4 11,816	※4 12,485
減価償却累計額	△4,414	△4,667
建物（純額）	7,402	7,817
構築物	126	126
減価償却累計額	△91	△98
構築物（純額）	34	28
機械及び装置	546	537
減価償却累計額	△496	△497
機械及び装置（純額）	49	39
車両運搬具	1	1
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	891	898
減価償却累計額	△769	△772
工具、器具及び備品（純額）	122	126
土地	14,583	15,818
リース資産	541	665
減価償却累計額	△158	△242
リース資産（純額）	382	422
建設仮勘定	118	1
有形固定資産合計	22,693	24,254
無形固定資産		
借地権	564	564
電話加入権	481	482
ソフトウェア	630	480
その他	117	113
無形固定資産合計	1,793	1,640



(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 2,270	※1 2,339
関係会社株式	※1 1,762	※1 1,784
出資金	0	0
長期貸付金	※1 19	※1 19
関係会社長期貸付金	※1 1,148	※1 1,504
長期前払費用	144	95
繰延税金資産	2,555	2,318
敷金及び保証金	※2 6,166	※2 5,590
ゴルフ会員権	※2 562	※2 563
その他	114	462
投資その他の資産合計	14,743	14,677
固定資産合計	39,231	40,573
資産合計	65,205	69,969
負債の部		
流動負債		
買掛金	※2 4,590	※2 5,710
リース債務	90	124
未払金	368	379
未払法人税等	1,901	2,495
未払消費税等	361	486
未払費用	1,441	1,688
前受金	4,012	3,626
未成工事受入金	663	768
預り金	6,165	6,165
賞与引当金	1,670	1,695
役員賞与引当金	49	56
その他	148	201
流動負債合計	21,465	23,399
固定負債		
長期借入金	1,000	1,000
リース債務	292	298
退職給付引当金	4,685	4,955
資産除去債務	10	10
長期預り敷金保証金	6,226	5,710
その他	76	82
固定負債合計	12,289	12,056
負債合計	33,754	35,456

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
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	24,553	27,133
繰越利益剰余金	3,732	4,136
利益剰余金合計	28,400	31,384
自己株式	△0	△0
株主資本合計	31,281	34,265
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	168	247
評価・換算差額等合計	168	247
純資産合計	31,450	34,512
負債純資産合計	65,205	69,969

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上高		
管理業売上高	68,146	69,146
賃貸業売上高	16,666	16,042
工事業売上高	18,846	22,656
その他の売上高	3,329	3,605
売上高合計	106,988	111,450
売上原価		
管理業原価	59,430	60,462
賃貸業原価	14,065	13,322
工事業原価	17,464	20,692
その他の原価	3,006	3,312
売上原価合計	93,967	97,789
売上総利益	13,021	13,661
販売費及び一般管理費		
宣伝費	246	259
役員報酬	262	297
給料及び手当	1,786	1,813
賞与	367	383
退職給付費用	154	160
賞与引当金繰入額	297	297
役員賞与引当金繰入額	49	56
福利厚生費	433	462
賃借料	311	296
諸手数料	691	652
通信費旅費交通費	295	293
減価償却費	239	222
その他	824	887
販売費及び一般管理費合計	5,961	6,081
営業利益	7,060	7,579

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業外収益		
受取利息	※1 53	※1 58
有価証券利息	0	1
受取配当金	※1 28	※1 36
保険配当金	43	67
その他	23	9
営業外収益合計	150	173
営業外費用		
支払利息	14	13
固定資産除却損	10	6
固定資産売却損	0	3
投資有価証券評価損	40	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18	—
その他	2	—
営業外費用合計	87	22
経常利益	7,122	7,730
特別損失		
研修施設解体損失	—	※2 72
減損損失	※3 85	—
退職給付制度改定損	648	—
関係会社整理損	69	—
特別損失合計	803	72
税引前当期純利益	6,319	7,658
法人税、住民税及び事業税	1,881	3,353
法人税等調整額	765	227
法人税等合計	2,646	3,580
当期純利益	3,673	4,078

【管理業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		31,234	52.6	31,724	52.5
2. 人件費		21,362	35.9	22,029	36.4
3. 経費		6,833	11.5	6,707	11.1
合計		59,430	100.0	60,462	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	1,436百万円	雑費	1,298百万円
旅費交通費	1,160	旅費交通費	1,158
賃借料	1,104	賃借料	1,108
備用品費	770	備用品費	749

【賃貸業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)		当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1. 借上賃料		9,771	69.5	9,410	70.6
2. 経費		2,895	20.6	2,484	18.7
3. 人件費		1,398	9.9	1,426	10.7
合計		14,065	100.0	13,322	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	616百万円	外注費	543百万円
水道光熱費	520	水道光熱費	481
雑費	365	雑費	283
減価償却費	332	減価償却費	317

【工事原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		15,000	85.9	17,953	86.8
2. 人件費		1,758	10.1	1,975	9.5
3. 経費		706	4.0	763	3.7
合計		17,464	100.0	20,692	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	186百万円	雑費	274百万円
賃借料	123	諸手数料	152
諸手数料	108	賃借料	132
旅費交通費	99	旅費交通費	103

【その他の原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1. 商品仕入		1,747	58.1	2,189	66.1
2. 経費		680	22.7	653	19.7
3. 人件費		578	19.2	469	14.2
合計		3,006	100.0	3,312	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	133百万円	諸手数料	178百万円
減価償却費	96	減価償却費	98
賃借料	92	外注費	89
外注費	91	賃借料	62

## ③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
当期首残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
資本剰余金合計		
当期首残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	114	114
当期末残高	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	22,323	24,553
当期変動額		
別途積立金の積立	2,230	2,580
当期変動額合計	2,230	2,580
当期末残高	24,553	27,133
繰越利益剰余金		
当期首残高	3,326	3,732
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,094
別途積立金の積立	△2,230	△2,580
当期純利益	3,673	4,078
当期変動額合計	406	403
当期末残高	3,732	4,136
利益剰余金合計		
当期首残高	25,764	28,400
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,094
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	3,673	4,078
当期変動額合計	2,636	2,983
当期末残高	28,400	31,384
自己株式		
当期首残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	—	△0
当期末残高	△0	△0

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	28,645	31,281
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,094
当期純利益	3,673	4,078
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	2,636	2,983
当期末残高	31,281	34,265
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	230	168
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△61	78
当期変動額合計	△61	78
当期末残高	168	247
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	230	168
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△61	78
当期変動額合計	△61	78
当期末残高	168	247
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	28,876	31,450
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,094
当期純利益	3,673	4,078
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）	△61	78
当期変動額合計	2,574	3,061
当期末残高	31,450	34,512



## 【重要な会計方針】

### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

#### (1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

#### (2) 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. たな卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 販売用不動産

個別法による原価法

#### (2) 商品

売価還元法による原価法

#### (3) 未成工事支出金

個別法による原価法

#### (4) 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。

### 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年度の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。

### 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。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による均等額を発生年度の翌事業年度から費用処理しております。

また、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（12年）による定額法により費用処理しております。

5. 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

- (1) 当事業年度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）
- (2) その他の工事  
工事完成基準

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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、当事業年度の費用としております。

【追加情報】

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

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

【注記事項】

(貸借対照表関係)

- ※1 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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
短期貸付金	10百万円	10百万円
投資有価証券	67	67
関係会社株式	52	58
長期貸付金	15	15
関係会社長期貸付金	267	256
計	413	408

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
流動資産		
売掛金	572百万円	772百万円
短期貸付金	7,029	7,031
固定資産		
敷金及び保証金	248	117
ゴルフ会員権	514	515
流動負債		
買掛金	393	393

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

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行8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当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
当座貸越極度額の総額	6,000百万円	6,000百万円
借入実行残高	—	—
差引額	6,000	6,000

(2) 貸出コミットメント契約

当社は、吹田南千里PFI(株)6社(前事業年度は吹田南千里PFI(株)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。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
貸出コミットメントの総額	168百万円	188百万円
貸出実行残高	—	—
差引額	168	188

- ※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。

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
関係会社からの受取利息	46百万円	52百万円
関係会社からの受取配当金	16	17

※2 研修施設解体損失

研修施設の一部解体に関連するものであり、内容及び金額は次のとおりです。

種類	金額
固定資産除却損	42百万円
解体費用	30百万円
計	72百万円

※3 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
事業所	土地及び建物	仙台市青葉区	85百万円

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。前事業年度においては、用途の変更を決定した資産グループ1件について、帳簿価額を用途変更後の回収可能価額まで減額し、当該減少額（85百万円）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測定しており、正味売却価額は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22年4月1日 至 平成23年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
普通株式	108	—	—	108
合計	108	—	—	108

当事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
普通株式	108	10	—	118
合計	108	10	—	118

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加10株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

(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)

① 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。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	272	161	111
工具、器具及び備品	307	226	80
合計	579	387	192

(単位：百万円)

	当事業年度 (平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	272	188	84
工具、器具及び備品	278	235	42
合計	550	423	126

(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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	65	53
1年超	126	73
合計	192	126

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
支払リース料	105	65
減価償却費相当額	105	65

(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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	351	313
1年超	1,015	799
合計	1,366	1,113

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年内	273	404
1年超	463	435
合計	737	840

(有価証券関係)

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1,492百万円、関連会社株式109百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式1,492百万円、関連会社株式109百万円)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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	679百万円	644百万円
退職給付引当金	1,904	1,775
未払事業税事業所税	172	200
減損損失	723	624
匿名組合出資評価損	679	568
その他	159	184
繰延税金資産小計	4,318	3,997
評価性引当額	△685	△591
繰延税金資産合計	3,633	3,405
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	115	136
繰延税金負債合計	117	138
繰延税金資産の純額	3,515	3,267

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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率	—%	40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	—	1.0
住民税均等割	—	0.9
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	—	4.7
その他	—	△0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	46.7

(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

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行わ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従来の40.7%から平成24年4月1日に開始する事業年度から平成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38.0%に、平成27年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.6%となります。

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339百万円減少し、法人税等調整額が358百万円、その他有価証券評価差額金が19百万円、それぞれ増加しております。

(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。

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,184.11円	1株当たり純資産額	2,396.74円
1株当たり当期純利益	255.07円	1株当たり当期純利益	283.21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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益 (百万円)	3,673	4,078
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)	3,673	4,078
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。

## ④【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	東急リバブル(株)	600,000	513
		(株)東急ハンズ	350,000	290
		Pacific Islands Development Corporation	15,000	123
		HOC議員会館PFI(株)	1,200	60
		三井住友トラスト・ホールディングス (株)	219,600	57
		セントラルリーシングシステム(株)	330	49
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	53,000	21
		(株)加西北条都市開発	400	20
		北九州エアターミナル(株)	400	20
		(株)WOWOW	90	16
		その他13銘柄	122,540	59
計		1,362,560	1,232	

## 【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	50	49
		第80回分離元本国債	15	14
		第92回分離元本国債	11	10
		第96回分離元本国債	10	9
計		86	85	

(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)	
有価証券	その他 有価証券	譲渡性預金	—	4,000
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) 匿名組合出資持分 (3銘柄)	3	1,106
計		3	5,106	



【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1) (百万円)	当期減少額 (注2) (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	11,816	869	200	12,485	4,667	396	7,817
構築物	126	0	—	126	98	7	28
機械及び装置	546	0	9	537	497	10	39
車両運搬具	1	—	—	1	1	0	0
工具、器具及び備品	891	62	55	898	772	56	126
土地	14,583	1,238	3	15,818	—	—	15,818
リース資産	541	142	18	665	242	102	422
建設仮勘定	118	274	391	1	—	—	1
有形固定資産計	28,624	2,588	678	30,534	6,279	573	24,254
無形固定資産							
借地権	564	—	—	564	—	—	564
電話加入権	481	0	0	482	—	—	482
ソフトウェア	5,577	184	39	5,722	5,241	333	480
その他	133	43	46	130	16	0	113
無形固定資産計	6,757	228	86	6,899	5,258	334	1,640
長期前払費用(注3)	144	19	67	95	—	—	95

(注) 1. 当期増加額の主なものは下記のとおりであります。

建物

コムフラッツ白金 465百万円

コムフラッツ都立大学 269百万円

土地

コムフラッツ白金 689百万円

コムフラッツ都立大学 549百万円

2. 当期減少額の主なものは下記のとおりであります。

建設仮勘定

松江オペレーションセンター 391百万円

3. 「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。

【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	5	6	3	1	7
賞与引当金	1,670	1,695	1,670	—	1,695
役員賞与引当金	49	56	49	—	56

(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。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	12
預金の種類	
当座預金	546
普通預金	6,875
振替貯金	45
別段貯金	0
計	7,467
合計	7,480

ロ. 受取手形

相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
(株)丸栄	51
東映(株)	21
合計	73

期日別内訳

期日	金額 (百万円)
平成24年3月	34
平成24年4月	4
平成24年5月	3
平成24年6月	14
平成24年7月	10
平成24年8月	4
合計	73

ハ. 売掛金  
相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
東急不動産㈱	447
東京急行電鉄㈱	146
HOC 議員会館 P F I ㈱	141
東映㈱	64
㈱東急モールズデベロップメント	57
その他	5,832
合計	6,689

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円) (A)	当期売上高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率 (%) $\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	滞留期間 (日) $\frac{(A+D) \div 2}{(B)} \times 366$
4,975	116,584	114,870	6,689	94.5	18.3

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

ニ. 販売用不動産  
(区分別)

区分	面積 (㎡)	金額 (百万円)
戸建 (底地)	(土地) 55,994.92	981
	(建物) —	—
区分所有マンション	(土地) 829.21	344
	(建物) —	346
計	—	1,672

(地域別)

地域	面積 (㎡)	金額 (百万円)
販売用土地	56,824.13	1,325
東北地区	5,215.36	48
関東地区	42,175.69	897
関西地区	9,167.07	377
九州地区	266.01	2
販売用建物	—	346
計	—	1,672

ホ. 未成工事支出金

当期首残高 (百万円)	当期支出額 (百万円)	工事業原価への振替額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
430	4,785	4,841	373

へ. 貯蔵品

品目	金額 (百万円)
工事・営繕用部品	91
通信端末機器	15
その他	6
合計	114

ト. 短期貸付金

品目	金額 (百万円)
東急不動産㈱	7,000
その他	31
合計	7,031

② 固定資産

イ. 敷金及び保証金

区分	金額 (百万円)
賃貸用借上物件差入敷金及び保証金	4,182
事業所差入敷金及び保証金	1,150
差入有価証券	85
その他	172
合計	5,590

③ 流動負債

イ. 買掛金

相手先	金額 (百万円)
東急ビルメンテナンス㈱	333
建装工業㈱	287
斎久工業㈱	254
㈱日立ビルシステム	152
三菱電機ビルテクノサービス㈱	149
その他	4,534
合計	5,710

ロ. 前受金

区分	金額 (百万円)
管理業売上	2,612
賃貸業売上	988
その他の売上	24
合計	3,626

ハ. 預り金

区分	金額 (百万円)
管理組合預り金	3,745
賃貸代理預り金	1,505
給与控除預り金	285
その他	628
合計	6,165

④ 固定負債

イ. 退職給付引当金

区分	金額 (百万円)
未積立退職給付債務	5,692
未認識過去勤務債務	△216
未認識数理計算上の差異	△521
合計	4,955

ロ. 長期預り敷金保証金

区分	金額 (百万円)
賃貸用借上物件長期預り敷金保証金	4,457
その他賃貸用長期預り敷金保証金	1,252
その他	0
合計	5,710

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	_____
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	本会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告をする場合は本会社のホームページに掲載し、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="http://www.tokyu-com.co.jp/">http://www.tokyu-com.co.jp/</a>
株主に対する特典	(1) 対象株主 毎年3月31日時点の株主名簿に記載または記録された株主に対し、以下の基準により年1回「全国百貨店共通商品券」を贈呈いたします。 (2) 贈呈基準 ①100株（1単元）以上所有株主 3,000円分 ②500株以上所有株主 5,000円分

- (注) 1. 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、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以外の権利を有しておりません。
2. 特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日をもって、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更したため、以下のとおり、商号・住所等が変更となっております。

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

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

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第42期）（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）平成23年6月23日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成23年6月23日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第43期第1四半期）（自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日）平成23年8月10日関東財務局長に提出

（第43期第2四半期）（自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日）平成23年11月10日関東財務局長に提出

（第43期第3四半期）（自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日）平成24年2月10日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成23年6月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）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24年6月15日

株式会社東急コミュニティー

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 印

## <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

## 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

## 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社東急コミュニティー及び連結子会社の平成24年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## <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、株式会社東急コミュニティーの平成24年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

### 監査意見

当監査法人は、株式会社東急コミュニティーが平成24年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

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

以 上

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

# 独立監査人の監査報告書

平成24年6月15日

株式会社東急コミュニティー

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成23年4月1日から平成24年3月31日までの第43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、株式会社東急コミュニティーの平成24年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 利害関係

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

以 上

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

## 【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年6月22日
【会社名】	株式会社東急コミュニティー
【英訳名】	TOKYU COMMUNITY CORP.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中村 元宣
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
【縦覧に供する場所】	株式会社東急コミュニティー関西事業部 (大阪市中央区博労町三丁目2番8号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

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

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

## 2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成24年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社1社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、連結子会社7社及び持分法適用関連会社1社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

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

## 3 【評価結果に関する事項】

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

## 4 【付記事項】

該当事項はありません。

## 5 【特記事項】

該当事項はありません。

## 【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年6月22日
【会社名】	株式会社東急コミュニティー
【英訳名】	TOKYU COMMUNITY CORP.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中村 元宣
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
【縦覧に供する場所】	株式会社東急コミュニティー関西事業部 (大阪市中央区博労町三丁目2番8号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長中村元宣は、当社の第43期（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。