

## 平成20年3月期 決算短信

平成20年5月9日

上場会社名 東急不動産株式会社 上場取引所 東証一部  
 コード番号 8815 URL <http://www.tokyu-land.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金指 潔  
 問合せ先責任者 (役職名) 財務部統括部長 (氏名) 木村 昌平 TEL (03) 5458-0648  
 定時株主総会開催予定日 平成20年6月26日 配当支払開始予定日 平成20年6月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年6月26日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成20年3月期の連結業績 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	633,406	10.4	82,064	24.4	75,427	24.8	28,696	△8.5
19年3月期	573,549	2.7	65,944	1.7	60,424	6.4	31,364	209.2

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
20年3月期	54	00	—	—	15.7	7.7	13.0
19年3月期	59	00	58	99	19.7	6.6	11.5

(参考) 持分法投資損益 20年3月期 189百万円 19年3月期 350百万円

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年3月期	1,013,916	218,178	19.0	362 88
19年3月期	954,074	196,282	18.2	326 74

(参考) 自己資本 20年3月期 192,813百万円 19年3月期 173,675百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年3月期	24,910	△79,949	36,930	33,454
19年3月期	13,844	△106,424	24,248	51,701

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
19年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	3 50	4 50	8 00	4,251	14.8	2.3
21年3月期 (予想)	4 00	4 00	8 00	—	14.2	—

## 3. 平成21年3月期の連結業績予想 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
第2四半期 連結累計期間	303,000	12.9	28,500	11.0	24,500	7.8	10,000	58.2	18	82
通期	640,000	1.0	72,000	△12.3	64,000	△15.2	30,000	4.5	56	46

## 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、23ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 20年3月期 533,345,304株 19年3月期 533,345,304株

② 期末自己株式数 20年3月期 2,005,770株 19年3月期 1,797,117株

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、39ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成20年3月期の個別業績（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	265,702	18.9	61,644	36.8	57,547	40.4	23,619	71.1
19年3月期	223,483	△6.9	45,071	△6.4	40,993	△1.3	13,804	150.4

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期	44	44	—	—
19年3月期	25	97	25	96

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
20年3月期	777,116		169,572		21.8		319 14	
19年3月期	745,290		154,980		20.8		291 56	

(参考) 自己資本 20年3月期 169,572百万円 19年3月期 154,980百万円

2. 平成21年3月期の個別業績予想（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
第2四半期累計期間	125,000	20.3	26,000	33.0	23,500	29.0	13,000	84.4	24	47
通期	250,000	△5.9	46,500	△24.6	41,000	△28.8	22,000	△6.9	41	40

※上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としています。

実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

また、リース取引に関する会計基準（企業会計基準第13号）適用に係る影響は反映されておりません。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### <当期の経営成績>

当期の業績は、売上高6,334億円（対前期+10.4%）、営業利益821億円（同+24.4%）、経常利益754億円（同+24.8%）、当期純利益は287億円（同△8.5%）となりました。分譲セグメントにおけるマンション販売の売上増加、賃貸セグメントにおけるSPCを通じたビルの売却による配当の大幅増加等により、売上高は599億円の増収、経常利益は150億円の増益で7期連続の最高益更新となりました。

一方、前期における税金費用の戻入の反動等から、当期利益は27億円の減益となりました。なお、特別損益では、減損損失137億円など特別損失において183億円を計上しております。

(億円)

	前期	当期	比較	予想(19年11月)	対予想
売上高	5,735	6,334	599	6,400	△66
営業利益	659	821	161	780	41
経常利益	604	754	150	700	54
当期純利益	314	287	△27	315	△28

有利子負債	3,705	4,115	410	4,200	△85
-------	-------	-------	-----	-------	-----

#### <セグメント別業績>

##### 売上高

(億円)

	前期	当期	比較
	5,735	6,334	599
分譲	1,531	1,770	239
請負工事	712	777	66
小売	858	908	50
賃貸	1,014	1,201	187
管理受託	726	734	8
リゾート	511	554	44
仲介その他	555	543	△11
全社・消去	△170	△153	17

##### 営業利益

(億円)

	前期	当期	比較
	659	821	161
分譲	190	209	20
請負工事	10	1	△9
小売	△4	7	11
賃貸	357	536	179
管理受託	40	43	2
リゾート	34	19	△15
仲介その他	86	67	△18
全社・消去	△53	△62	△9

## ①分譲

売上高は1,770億円(対前期+15.6%)、営業利益は209億円(同+10.5%)となりました。売上高の内訳はマンション3,568戸1,272億円、建売住宅444戸137億円、別荘289戸81億円となっております。マンション販売の売上の増加等から増収増益となりました。

マンション市場においては供給戸数の減少、契約率の低下等、減速感が強まりつつあり、一部の物件において販売期間の長期化が見られますが、首都圏を中心として販売は堅調に推移しており、次年度売上予定に対する契約済み割合は53%(同△2P)となっております(単体)。

(億円)

	前期	当期	比較	予想(19年11月)	対予想
売上高	1,531	1,770	239	1,812	△42
営業利益	190	209	20	194	15

## 売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	3,248戸	1,038	3,568戸	1,272	234
建売住宅	483戸	133	444戸	137	5
別荘	300戸	66	289戸	81	15
その他分譲	—	294	—	279	△15

## 供給販売戸数(単体)

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	19年3月期末	20年3月期末
マンション	3,209戸	3,113戸	2,708戸	2,421戸	258戸	534戸
戸建	457戸	439戸	164戸	198戸	102戸	81戸
別荘	450戸	315戸	207戸	259戸	—	—

## ②請負工事

売上高777億円(対前期+9.2%)、営業利益は1億円(同△89.3%)となりました。東急ホーム(株)と(株)東急アメニックスが、平成20年4月1日に合併したことから、その合併関連費用等により減益となりました。受注については、マンション大規模修繕工事や造園において前期を上回っております。

(億円)

	前期	当期	比較	予想(19年11月)	対予想
売上高	712	777	66	828	△51
営業利益	10	1	△9	12	△11

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	254	257	2
リフォーム	166	165	△1
造園その他	291	355	64

## 受注実績(受注高)

(消去前・億円)

	前期	当期	比較
受注高計	626	637	11
注文住宅	268	252	△16
リフォーム	166	167	2
造園その他	193	218	25

## ③小売

売上高は908億円（対前期+5.8%）、営業利益は7億円となりました。㈱東急ハンズは既存店の減収（同△1.7%）が続いておりますが、減少幅が縮小するなど改善傾向にあります（前期△4.2%）。

また、柏店（柏市、平成19年8月）、銀座店（中央区、平成19年9月）を新たに開業いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	予想（19年11月）	対予想
売上高	858	908	50	935	△27
営業利益	△4	7	11	5	2

売上高内訳（ ）内は期末店舗数 (億円)

	前期	当期	比較
首都圏	601 (10)	661 (12)	60
関西圏	156 (3)	146 (3)	△9
地方	65 (2)	64 (2)	△2
小型店	34 (6)	35 (6)	1

## ④賃貸

売上高は1,201億円（対前期+18.5%）、営業利益は536億円（同+50.2%）となりました。SPCを通じたビルの売却による配当の大幅増加、前期開業したビルの通期寄与、既存ビルの賃料改定の進捗等により、増収増益となりました。売上内訳のうち、借上が減収となっておりますが、不採算ビルの解約によるものです。

当期は、オフィスビル市場の好調を受けてテナント営業も順調に推移し、新たに品川東急ビル、汐留ビルディングを満室開業いたしました。3月末の空室率（単体）は、1.4%と引き続き低水準で推移しております。

今後につきましては、日本橋フロント等の開業を予定しており、SPCを通じた優良な賃貸資産は着実に拡大する見込みです。また、銀座東芝ビル等、都心部における好立地の新規投資も進捗しており、将来の成長に向けた長期的戦略として建替・再開発事業に積極的に取り組んでまいります。

ファンド事業については、商業施設・住宅のファンドをそれぞれ新たに立ち上げ、当社が組成する不動産私募ファンドは合計11件となりました。新たな組成に向けた準備も順調に進捗しており、着実に推進してまいります。

子会社において展開している住宅賃貸事業についても管理代行などの物件開発が順調に進捗しております。また、滞在型ホテル事業の東急ステイは、首都圏11店舗、1,351室体制となり、高水準の稼働率を維持しております。なお12店舗目となる「東急ステイ青山 プレミア」を平成20年4月に開業いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較	予想（19年11月）	対予想
売上高	1,014	1,201	187	1,136	65
営業利益	357	536	179	452	85

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
保有	198	202	4
借上	134	126	△7
SPC	254	450	196
子会社等	428	422	△6

## SPCへのエクイティー投資残高 (単体)

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
SPC件数	56	60	71
投資残高 (億円)	865	1,558	2,007

## オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
賃貸床面積 (㎡)	759,414	777,209	814,146
オフィス・商業	504,683	497,277	496,433
SPC	254,731	279,932	317,713
空室率 (連結)	1.7%	1.1%	2.0%
空室率 (単体)	1.5%	0.9%	1.4%

## 21年3月期における主な新規開業案件 (予定含む、SPC投資による)

	用途	開業時期	延床面積
新橋東急ビル	オフィス	20年4月	15千㎡
新橋プレイス	商業	20年5月	9千㎡
南青山東急ビル	オフィス	20年6月	12千㎡
日本橋フロント	オフィス・商業	20年6月	29千㎡

## 住宅賃貸戸数

(戸)

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
住宅賃貸物件	12,411	11,467	12,223
賃貸管理代行	37,518	44,493	46,911
社宅管理代行	33,098	42,614	54,342

## ⑤管理受託

売上高は734億円 (対前期+1.1%)、営業利益は43億円 (同+5.9%) となりました。マンション管理受託戸数は新たに15千戸の新規受託があり、当期末346千戸となりました。管理費受注単価の価格競争は継続しておりますが、費用削減も進捗し、増収増益を確保しております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	726	734	8
営業利益	40	43	2

予想 (19年11月)	対予想
742	△8
45	△2

## 期末管理物件数

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
マンション(戸)	326,743	339,105	346,305
ビル (件)	1,139	1,118	1,134

## ⑥リゾート

売上高は554億円（対前期+8.6%）、営業利益は19億円（同△43.4%）となりました。ハーヴェストクラブ那須の通期寄与、ゴルフ場の新規施設の寄与に加え、既存施設も好調に推移いたしました。

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

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

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	511	554	44
営業利益	34	19	△15

予想（19年11月）	対予想
561	△7
37	△18

売上高内訳（ ）内は期末施設数

(億円)

	前期	当期	比較
ゴルフ	88 (19)	97 (21)	9
ハーヴェスト	89 (21)	102 (22)	13
オアシス	104 (24)	111 (29)	7
スキー	112 (8)	121 (8)	9
シニア住宅	20 (3)	30 (6)	10
その他	97	92	△4

(会員制リゾートクラブ)

(フィットネスクラブ)

## ⑦仲介その他

売上高は543億円（対前期△2.1%）、営業利益は67億円（同△21.4%）となりました。不動産流通市場は取引価格の上昇により成約件数が落ち込む等、市況が悪化しております。東急リバブル㈱の売買仲介においても、リテール・ホールセールともに成約件数減少等により取扱高が縮小し、減収減益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	555	543	△11
営業利益	86	67	△18

予想（19年11月）	対予想
599	△56
96	△28

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	398	382	△16
販売受託	66	63	△3
福利厚生受託	21	26	4
その他	69	72	3

## ＜平成21年3月期の業績見通し＞

賃貸セグメントにおけるSPCを通じたビル売却による配当が大幅に減少する計画のため、営業利益、経常利益は減益を見込んでおります。一方、特別損益が改善する見込みのため、当期純利益は増益を予定しております。

## 連結

(億円)

	20年3月期	21年3月期	比較
売上高	6,334	6,400	66
E B I T D A	944	841	△102
営業利益	821	720	△101
経常利益	754	640	△114
当期純利益	287	300	13

E B I T D A : 償却前営業利益

## セグメント別業績予想

## 売上高

(億円)

	20年3月期	21年3月期	比較
分譲	1,770	1,731	△39
請負工事	777	890	112
小売	908	949	41
賃貸	1,201	1,052	△149
管理受託	734	769	35
リゾート	554	646	91
仲介その他	543	588	45
全社・消去	△153	△224	△71

## 営業利益

(億円)

	20年3月期	21年3月期	比較
分譲	209	220	10
請負工事	1	16	15
小売	7	8	1
賃貸	536	371	△165
管理受託	43	46	3
リゾート	19	44	24
仲介その他	67	77	10
全社・消去	△62	△61	1

## 単体

(億円)

	20年3月期	21年3月期	比較
売上高	2,657	2,500	△157
E B I T D A	676	525	△150
営業利益	616	465	△151
経常利益	575	410	△165
当期純利益	236	220	△16

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としています。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。



## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び純資産の状況

連結

(億円)

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
総資産	8,857	9,541	10,139
総負債	7,205	7,578	7,957
純資産	1,455	1,963	2,182
うち自己資本	1,455	1,737	1,928
自己資本比率	16.4%	18.2%	19.0%
期末有利子負債	3,441	3,705	4,115
EBITDA倍率	4.5倍	4.8倍	4.4倍
DEレシオ	2.4倍	2.1倍	2.1倍
ROA	7.4%	7.3%	8.4%

21年3月期末 予想
4,700
5.6倍
2.1倍
6.9%

単体

(億円)

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
総資産	6,700	7,453	7,771
総負債	5,256	5,903	6,075
純資産	1,444	1,550	1,696
自己資本比率	21.6%	20.8%	21.8%
期末有利子負債	2,898	3,348	3,642
EBITDA倍率	5.3倍	6.6倍	5.4倍
DEレシオ	2.0倍	2.2倍	2.1倍
ROA	7.3%	6.7%	8.4%

21年3月期末 予想
4,300
8.2倍
2.3倍
6.0%

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

DEレシオ：有利子負債／自己資本

ROA：（営業利益＋受取利息＋受取配当金）／総資産（期首期末平均）

18年3月期末までの数値については、従来の株主資本を純資産及び自己資本の欄に記載しております。

## ②キャッシュ・フローの状況

当期における現金及び現金同等物は前期末に比べて182億円減少し、当期末は335億円となりました。

当期における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益579億円、特定共同事業預かり金の増加140億円、固定資産減損損失137億円、減価償却費123億円等の資金増加の一方、棚卸資産の取得による減少102億円、受託販売預り金の減少98億円、法人税等の支払い290億円等もあり、249億円の資金増加となりました。

## (投資活動におけるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、エクイティ投資の回収242億円、固定資産売却収入117億円等の資金増加がありましたが、エクイティ投資534億円、固定資産投資433億円、子会社株式の取得101億円等により、799億円の資金減少となりました。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済718億円、預り保証金敷金の減少187億円等の資金減少がありましたが、長期借入金804億円、社債発行200億円等を調達し、369億円の資金増加となりました。

## キャッシュ・フロー指標の推移

	18年3月期	19年3月期	20年3月期
自己資本比率	16.4%	18.2%	19.0%
時価ベースの自己資本比率	60.8%	75.0%	32.4%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	6.3年	26.7年	16.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.4	2.0	3.5

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

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

- (注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。  
 2. 株式時価総額＝決算末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）  
 3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。  
 4. 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は当期において中期経営計画（平成17年度から平成19年度）の最終年度の目標を超過達成いたしました。このような営業状況を踏まえ、1株当たり3.5円の期末配当（年間配当金7.0円）の計画を変更し、1株当たり4.5円の期末配当（年間配当金8.0円）を実施する予定としております。

また、次期配当につきましては、中間4.0円、期末4.0円と年間合計では当期と同水準を予定しております。今後の配当につきましては、当期業績、今後の経営環境と事業展開計画などを総合的に勘案して内部留保とのバランスを図りながら決定してまいります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは当社、子会社73社、関連会社72社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としており、当該事業に関わる位置づけは次の通りです。

なお、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載の事業の種類別セグメントと同一の記載であります。

### 分譲業

当社は住宅地、戸建住宅、中高層住宅、別荘、ビル等の開発、建設、分譲事業等を行っております。

なお、当社の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に子会社である東急リバブル(株)が、別荘については、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っております。また、当社は当該事業の実施にあたり、子会社である東急ホーム(株)等に一部業務を発注しております。

### 請負工事業

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

### 小売業

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

### 賃貸業

当社及び子会社である(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、東急リロケーション(株)等が事務所ビル、アパート、商業ビルの開発、賃貸、転貸及び運営業務を行っております。また、東急リロケーション(株)は滞在型ビジネスホテルの経営も行っております。

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

### 管理受託業

子会社である(株)東急コミュニティー、東急ビルメンテナンス(株)、(株)ティエスココミュニティー等がビル、アパート、マンション等の総合管理業務を行っており、その業務の一部を当社が委託しております。

### リゾート業

当社がリゾートホテル、ゴルフ場、及びスキー場等のリゾート施設の経営を行い、子会社である(株)東急リゾートサービスに運営を委託しております。

また、同様に当社がシニア住宅の経営を行い、子会社である(株)イーライフデザインに運営を委託しております。

なお、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光(株)、勝山高原開発(株)、玉原東急リゾート(株)、(株)ハンターマウンテン塩原がスキー場を、房総興発(株)、(株)猿島カントリー等がゴルフ場を、伊豆観光開発(株)がゴルフ場等レジャースポーツ施設を、(株)東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを運営しております。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

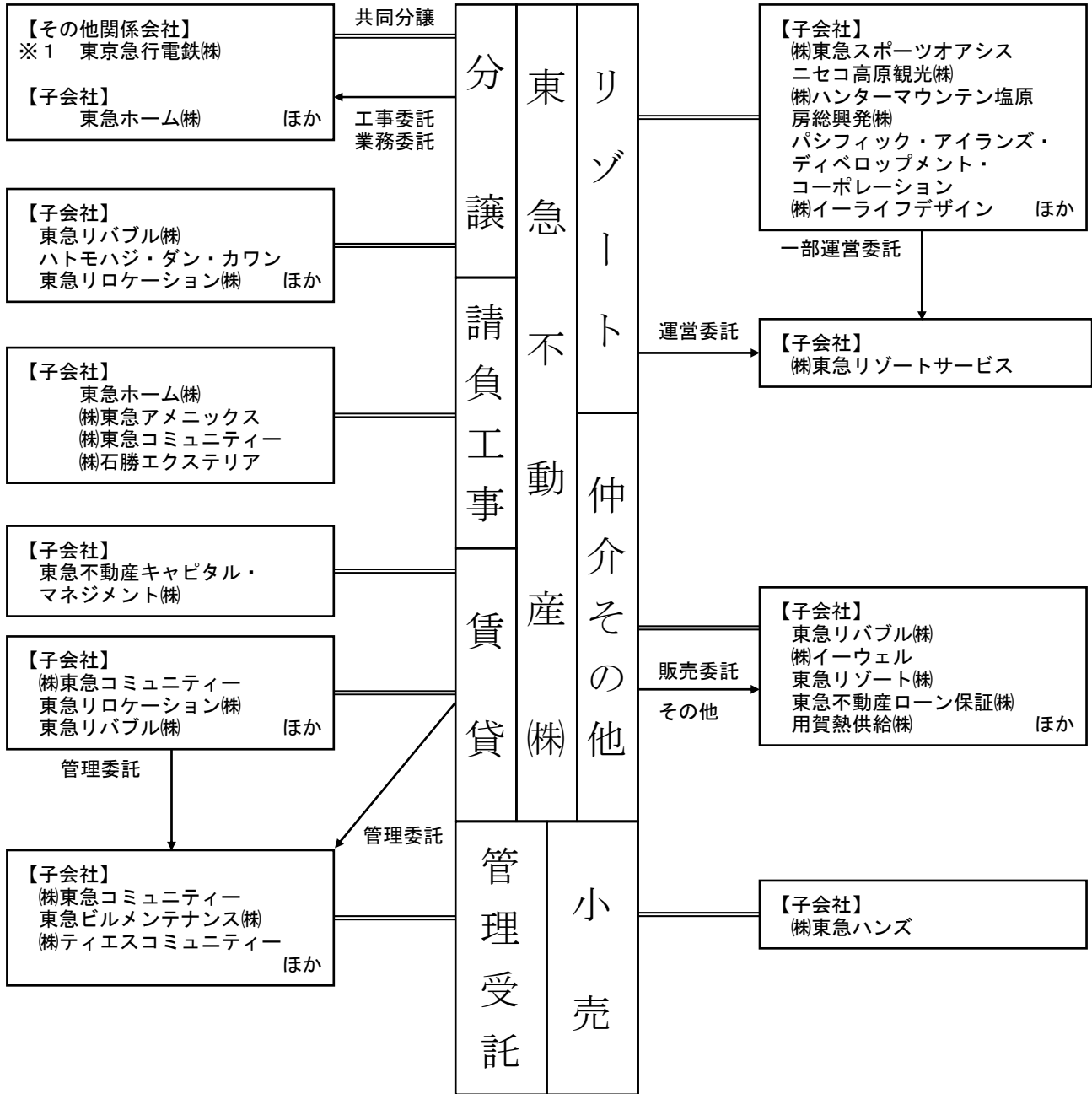
当期にはゴルフ場を経営する関西カントリー(株)及び(株)三木よかわカントリーを買収しております。

### 仲介その他業

当社が鑑定評価業務等を行っているほか、子会社である東急リバブル(株)及び東急リゾート(株)が不動産の販売代理、仲介業務を、用賀熱供給(株)はオフィスビルへの熱供給業を、さらに(株)イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っております。

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

主な事業の系統図は次の通りであります。



無印は連結子会社であります。(64社)

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

(注) 東急ホーム㈱と(株)東急アメニックスは平成20年4月1日に東急ホーム㈱を存続会社とする合併を行い、合併後の商号を(株)東急ホームズとしております。

なお、最近の有価証券報告書(平成19年6月27日提出)における「関係会社の状況」から重要な変更がないため、「関係会社の状況」の開示を省略しております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

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

#### (2) 中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「Grow Value 2007」（平成17年度～平成19年度）は、計画最終年度となる平成19年度において、目標とする各経営指標を大幅に上回り達成するとともに財務基盤の健全性も進捗いたしました。

前計画の達成を踏まえ、当社企業グループは、3ヵ年の新たな中期経営計画「Grow Value 2010」（平成20年度～平成22年度）～新しいステージへの挑戦～を策定いたしました。

新たな計画の基本方針としては、①前計画において伸張したビジネスモデルのさらなる変革と進化による利益成長、②将来を見据えた投資と財務基盤強化の両立としております。

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

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

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

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

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

※会計基準の変更等により、見直すことがあります。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		増減
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)
(資産の部)						
I 流動資産		310,026	32.5	302,084	29.8	△7,941
現金及び預金	※5	42,297		30,931		△11,365
受取手形及び売掛金		13,777		16,240		2,463
有価証券		—		3,000		3,000
販売用土地	※5	141,921		150,355		8,433
販売用建物		43,308		52,055		8,747
商品		7,959		8,674		715
貯蔵品		1,143		915		△228
販売委託未収入金		1,683		4,760		3,076
短期貸付金		10,178		135		△10,043
繰延税金資産		22,356		5,979		△16,376
その他		25,744		29,370		3,625
貸倒引当金		△342		△333		9
II 固定資産		644,048	67.5	711,832	70.2	67,783
1. 有形固定資産	※1	366,611	38.4	397,330	39.2	30,718
建物及び構築物	※5	127,405		125,916		△1,488
土地	※4,5	227,880		251,431		23,550
建設仮勘定		3,685		11,744		8,058
その他	※5	7,640		8,238		598
2. 無形固定資産		24,378	2.6	25,943	2.6	1,565
借地権	※5	9,061		10,131		1,069
のれん		1,386		2,086		699
その他		13,929		13,726		△203
3. 投資その他の資産		253,058	26.5	288,558	28.5	35,500
投資有価証券	※5	40,619		40,665		45
匿名組合出資金		138,791		167,416		28,625
長期貸付金	※5	656		747		91
差入保証金・敷金		58,239		59,709		1,469
繰延税金資産		7,431		12,788		5,357
その他		11,909		8,221		△3,687
貸倒引当金		△4,589		△991		3,597
資産合計		954,074	100.0	1,013,916	100.0	59,842

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		増減
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)
(負債の部)						
I 流動負債		305,538	32.0	296,127	29.2	△9,411
支払手形及び買掛金		52,101		49,975		△2,125
短期借入金	※5,6	114,178		104,648		△9,529
コマーシャルペーパー		—		16,000		16,000
未払金		21,028		24,866		3,838
未払法人税等		19,456		5,614		△13,841
繰延税金負債		337		348		10
前受金		32,265		25,116		△7,148
受託販売預り金		17,615		7,802		△9,813
預り金		15,621		17,209		1,588
不動産特定共同事業預り金		7,550		26,350		18,800
賞与引当金		8,312		7,205		△1,107
役員賞与引当金		218		241		23
役員退任慰労金引当金		199		11		△187
完成工事補償引当金		346		336		△9
土地買戻損失引当金		7,373		—		△7,373
事業再構築損失引当金		1,023		—		△1,023
その他		7,911		10,399		2,487
II 固定負債		452,253	47.4	499,611	49.3	47,357
社債		20,000		40,000		20,000
長期借入金	※5	236,309		250,842		14,533
預り保証金・敷金	※5	144,879		161,564		16,685
繰延税金負債		2,676		2,699		22
再評価に係る繰延税金負債	※4	11,647		10,686		△960
退職給付引当金		15,983		19,102		3,118
債務保証損失引当金		1,232		1,088		△143
役員退任慰労金引当金		1,115		1,032		△83
不動産特定共同事業預り金		14,950		10,150		△4,800
その他		3,459		2,444		△1,014
負債合計		757,791	79.4	795,738	78.5	37,946
(純資産の部)						
I 株主資本		153,359	16.1	177,284	17.5	23,925
1. 資本金		57,551	6.0	57,551	5.7	—
2. 資本剰余金		39,319	4.1	39,341	3.9	21
3. 利益剰余金		57,329	6.0	81,499	8.0	24,169
4. 自己株式		△842	△0.0	△1,108	△0.1	△265
II 評価・換算差額等		20,316	2.1	15,529	1.5	△4,787
1. その他有価証券評価差額金		4,741	0.5	1,091	0.1	△3,649
2. 繰延ヘッジ損益		△48	△0.0	5	0.0	54
3. 土地再評価差額金	※4	16,636	1.7	15,582	1.5	△1,054
4. 為替換算調整勘定		△1,012	△0.1	△1,151	△0.1	△138
III 少数株主持分		22,607	2.4	25,364	2.5	2,757
純資産合計		196,282	20.6	218,178	21.5	21,895
負債純資産合計		954,074	100.0	1,013,916	100.0	59,842

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		増減
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)
I 営業収益		573,549	100.0	633,406	100.0	59,857
II 営業原価		437,188	76.2	473,469	74.7	36,280
営業総利益		136,360	23.8	159,936	25.3	23,576
III 販売費及び一般管理費		70,415	12.3	77,872	12.3	7,456
営業利益		65,944	11.5	82,064	13.0	16,120
IV 営業外収益						
受取利息		92		155		62
受取配当金		1,169		415		△754
為替差益		89		—		△89
持分法による投資利益		350		189		△161
その他		427		459		31
営業外収益計		2,130	0.4	1,219	0.2	△911
V 営業外費用						
支払利息		6,880		7,195		314
貸倒引当金繰入額		29		50		21
その他		740		609		△130
営業外費用計		7,651	1.3	7,856	1.2	205
経常利益		60,424	10.5	75,427	11.9	15,003
VI 特別利益						
固定資産売却益	※1	11,944		296		△11,648
投資有価証券売却益		10		123		113
貸倒引当金戻入額		105		217		111
その他		464		92		△372
特別利益計		12,524	2.2	730	0.1	△11,794
VII 特別損失						
固定資産売却損	※2	107		2,270		2,163
減損損失	※3	1,170		13,688		12,517
投資有価証券評価損		1,241		557		△684
過年度販売用不動産評価損	※4	15,834		—		△15,834
土地買戻損失引当金繰入額		7,373		—		△7,373
事業再構築損失		4,407		—		△4,407
その他		868		1,777		909
特別損失計		31,001	5.4	18,292	2.9	△12,708
税金等調整前当期純利益		41,947	7.3	57,864	9.1	15,916
法人税、住民税及び事業税		21,763		14,302		△7,460
法人税等調整額		△14,869		10,165		25,034
少数株主利益		3,689		4,700		1,011
当期純利益		31,364	5.5	28,696	4.5	△2,668



## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	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
平成18年3月31日 残高 (百万円)	57,499	39,260	29,539	△506	125,791
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当 (注)			△2,656		△2,656
役員賞与 (注)			△105		△105
当期純利益			31,364		31,364
新株発行	52	52			104
自己株式の取得				△340	△340
自己株式の処分		7		5	12
土地再評価差額金取崩額			△814		△814
子会社の新規連結に伴う変動額			12		12
子会社の清算に伴う変動額			△9		△9
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	52	59	27,790	△335	27,567
平成19年3月31日 残高 (百万円)	57,551	39,319	57,329	△842	153,359

	評価・換算差額等					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	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	4,922	—	15,822	△1,066	19,678	19,733	165,203
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注)							△2,656
役員賞与 (注)							△105
当期純利益							31,364
新株発行							104
自己株式の取得							△340
自己株式の処分							12
土地再評価差額金取崩額							△814
子会社の新規連結に伴う変動額							12
子会社の清算に伴う変動額							△9
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	△181	△48	814	54	638	2,873	3,512
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△181	△48	814	54	638	2,873	31,079
平成19年3月31日 残高 (百万円)	4,741	△48	16,636	△1,012	20,316	22,607	196,282

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	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
平成19年3月31日 残高 (百万円)	57,551	39,319	57,329	△842	153,359
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△5,580		△5,580
当期純利益			28,696		28,696
自己株式の取得				△296	△296
自己株式の処分		21		30	52
土地再評価差額金取崩額			1,054		1,054
子会社の新規連結に伴う変動額			0		0
子会社の清算に伴う変動額			0		0
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	－	21	24,169	△265	23,925
平成20年3月31日 残高 (百万円)	57,551	39,341	81,499	△1,108	177,284

	評価・換算差額等					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	評価・換算 差額等合計		
平成19年3月31日 残高 (百万円)	4,741	△48	16,636	△1,012	20,316	22,607	196,282
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当							△5,580
当期純利益							28,696
自己株式の取得							△296
自己株式の処分							52
土地再評価差額金取崩額							1,054
子会社の新規連結に伴う変動額							0
子会社の清算に伴う変動額							0
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）	△3,649	54	△1,054	△138	△4,787	2,757	△2,029
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△3,649	54	△1,054	△138	△4,787	2,757	21,895
平成20年3月31日 残高 (百万円)	1,091	5	15,582	△1,151	15,529	25,364	218,178

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
		金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 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		41,947	57,864
減価償却費		11,251	12,316
のれん償却額		269	1,820
持分法投資損益		△350	△189
投資有価証券等評価損		1,241	557
貸倒引当金の増減額 (減少: △)		△301	△35
役員退任慰労金引当金の増減額 (減少: △)		405	△270
退職給付引当金の増減額 (減少: △)		336	3,051
役員賞与引当金の増減額 (減少: △)		—	23
賞与引当金の増減額 (減少: △)		807	△1,040
固定資産減損損失		1,170	13,688
土地買戻損失引当金の増減額 (減少: △)		7,373	△7,373
販売用不動産の評価損		18,354	—
有価証券及び投資有価証券売却損益		△10	△123
固定資産売却損益 (益: △)		△11,837	1,974
固定資産除却損		1,112	1,214
受取利息及び受取配当金		△1,262	△570
支払利息		6,880	7,195
売上債権の増減額 (増加: △)		△146	△5,490
たな卸資産の増減額 (増加: △)		△37,334	△10,224
仕入債務の増減額 (減少: △)		542	△2,132
未払金の増減額 (減少: △)		4,963	△5,299
前受金の増減額 (減少: △)		2,905	△7,148
役員賞与の支払額		△161	—
受託販売預り金の増減額 (減少: △)		△19,740	△9,813
特定共同事業預り金の増減額 (減少: △)		△1,490	14,000
その他		2,683	△4,596
小計		29,610	59,397
利息及び配当金の受取額		1,398	764
利息の支払額		△6,730	△7,032
法人税等の支払額		△10,433	△28,217
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,844	24,910

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・ フロー			
3か月を超える定期預金の預 入による支出		△41	△70
3か月を超える定期預金の払 戻による収入		646	175
貸付金の貸付		△35	△177
貸付金の回収		110	169
有価証券及び投資有価証券の 取得による支出		△17,574	△7,770
有価証券及び投資有価証券の 売却及び清算による収入		720	667
子会社株式取得による支出		△112	△259
連結の範囲の変更を伴う子会 社株式の取得による支出		△5,206	△10,114
差入保証金敷金の支出		△4,430	△5,461
差入保証金敷金の収入		3,925	3,685
固定資産の取得による支出		△42,643	△43,250
固定資産の売却による収入		15,059	11,737
匿名組合出資金等の払込によ る支出		△84,382	△53,422
匿名組合出資金の戻入		27,581	24,203
新規関連会社の設立による 支出		△5	△111
その他		△35	50
投資活動によるキャッシュ・ フロー		△106,424	△79,949
III 財務活動によるキャッシュ・ フロー			
短期借入金の増減額 (減少: △)		△2,870	11,684
長期借入による収入		104,782	80,419
長期借入金の返済による支出		△96,543	△71,794
預り保証金敷金の支出		△14,214	△18,682
預り保証金敷金の収入		16,737	22,589
社債発行による収入		20,000	20,000
株式の発行による収入		104	—
配当金の支払額		△2,656	△5,580
少数株主への配当金の支払額		△755	△1,461
自己株式取得による支出		△335	△244
財務活動によるキャッシュ・ フロー		24,248	36,930
IV 現金及び現金同等物に係る換算 差額		18	△138
V 新規連結に伴う現金及び現金同 等物の増加額		80	—
VI 現金及び現金同等物の増減額 (減少: △)		△68,312	△18,246
VII 現金及び現金同等物の期首残高		119,933	51,701
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	51,701	33,454

## 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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 61社            ㈱東急コミュニティー            東急リパブル㈱            東急ホーム㈱            ㈱東急ハンズ            ㈱東急アメニックス            東急不動産ローン保証㈱            ㈱石勝エクステリア            東急リゾート㈱            東急リロケーション㈱ 他            なお、当連結会計年度において、㈱芝山ゴルフ倶楽部、㈱松坂商店を買収、恵比寿都市開発合同会社、東京レジデンシャルサービス㈱、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱、佐倉ゴルフ開発㈱、TLCリゾートマネジメント㈱は新設、㈱ダイヤモンドアイ、(有)キング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。</p> <p>(2) 非連結子会社数 7社            ㈱東急レジャー            ㈱東急住生活研究所 他            なお、㈱ダイヤモンドアイについては、上記記載のとおり連結子会社の範囲に含めております。</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由            非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等除去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 64社            ㈱東急コミュニティー            東急リパブル㈱            東急ホーム㈱            ㈱東急ハンズ            ㈱東急アメニックス            東急不動産ローン保証㈱            ㈱石勝エクステリア            東急リゾート㈱            東急リロケーション㈱ 他            なお、当連結会計年度において、関西カントリー㈱、㈱三木よかわカントリー、㈱ライフシステムズ、(有)エヌエイオーを買収、合同会社名古屋栄地所、特定目的会社テルミナスは新設したためそれぞれ連結子会社としております。            また、前連結会計年度において連結子会社であった(有)ネクスティング・ディベロップメント、エリアネット㈱は清算したため、横浜住宅販売㈱は東急リパブル㈱に吸収合併したため連結子会社の範囲から除いております。</p> <p>(2) 非連結子会社数 9社            ㈱東急レジャー            ㈱東急住生活研究所 他</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由            同左</p>
<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名            非連結子会社 1社            関連会社 3社            東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱            東急保険コンサルティング㈱ 他            なお、当連結会計年度において太平洋ホールディングス合同会社へ出資をしたため、持分法適用会社の範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名            非連結子会社 7社            ㈱東急レジャー            ㈱東急住生活研究所 他            関連会社 66社            ㈱東急設計コンサルタント            東急グリーンシステム㈱ 他</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由            持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用していません。</p>	<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名            非連結子会社 1社            関連会社 4社            東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱            東急保険コンサルティング㈱            太平洋ホールディングス合同会社 他            なお、当連結会計年度において㈱メディアへ出資をしたため、持分法適用会社の範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名            非連結子会社 9社            ㈱東急レジャー            ㈱東急住生活研究所 他            関連会社 68社            ㈱東急設計コンサルタント            東急グリーンシステム㈱ 他</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由            同左</p>
<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項            連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。</p> <p>※1 9月30日決算会社            ㈱札幌東急ゴルフコース</p>	<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項            連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。</p> <p>※1 9月30日決算会社            ㈱札幌東急ゴルフコース            関西カントリー㈱</p> <p>※1 12月31日決算会社            特定目的会社テルミナス</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>※2 12月31日決算会社 パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション P. T. ハトモハジ ダン カワン</p> <p>※2 1月31日決算会社 箕面エス・シー(有) 大日東町特定目的会社 ㈱松坂商店 恵比寿都市開発合同会社</p> <p>※1 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。</p> <p>※2 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。但し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>※2 12月31日決算会社 パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション P. T. ハトモハジ ダン カワン (有)エヌエイオー 合同会社名古屋栄地所</p> <p>※2 1月31日決算会社 箕面エス・シー(有) 大日東町特定目的会社</p> <p>※2 2月29日決算会社 (有)松坂商店 恵比寿都市開発合同会社</p> <p>※1 同左</p> <p>※2 同左</p>
<p>4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (ア) 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法 (定額法) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する方法 匿名組合出資金 匿名組合損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「匿名組合出資金」を加減する方法 なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記しております。 (イ) デリバティブ 時価法 (ウ) たな卸資産 販売用土地・販売用建物 団地毎の総平均法による原価法 一部につき個別法による原価法 商品 売価還元法による原価法 貯蔵品 移動平均法による原価法 (いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>	<p>4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (ア) 有価証券 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 同左  匿名組合出資金 同左  (イ) デリバティブ 同左 (ウ) たな卸資産 販売用土地・販売用建物 同左  商品 同左 貯蔵品 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及びその他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</p> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 (ア) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (イ) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計期間負担額を計上しております。 (ウ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、会計基準変更時差異（12,560百万円）については、㈱東急コミュニティー、東急リパブル㈱、㈱東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 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 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ137百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費を含めて計上しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ380百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>(3) 繰延資産の処理方法 社債発行費 同左</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 (ア) 貸倒引当金 同左</p> <p>(イ) 賞与引当金 同左</p> <p>(ウ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、会計基準変更時差異（12,560百万円）については、㈱東急コミュニティー、東急リパブル㈱、㈱東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理しております。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、東急リバブル(株)は3年による定額法により費用処理しております。</p> <p>(エ) 債務保証損失引当金 債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。</p> <p>(オ) 土地買戻損失引当金 (財)民間都市開発推進機構に売却した土地について、同機構より当社が当該土地を買い戻すことが明らかになったため、買戻し価額と時価との差額について費用処理しております。</p> <p>(カ) 役員退任慰労金引当金 役員退任慰労金の支出に備えて、当社及び連結子会社の一部は内規に基づく期末要支給額を計上しております。 (会計方針の変更) 当社における役員退任慰労金については、監査・保証実務委員会同委員会報告第42号「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金に関する監査上の取り扱い」が平成19年4月13日に公表されたことに伴い、当連結会計年度より支出時に費用処理する方法から、内規に基づく期末要支給額を役員退任慰労金引当金として計上する方法に変更しております。 この変更による当連結会計年度発生額40百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額376百万円は特別損失に計上しております。この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ40百万円減少し、税金等調整前当期純利益は416百万円減少しております。</p> <p>また、子会社においては従来より役員退任慰労金引当金を計上しており、固定負債の「その他」に含めておりましたが、当社が上記の変更を行ったことにより重要性が増したため、「役員退任慰労金引当金」として区分掲記いたしました。</p> <p>なお、前連結会計年度末の固定負債の「その他」に含まれている役員退任慰労引当金は909百万円であります。</p>	<p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理しております。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、東急リバブル(株)は3年による定額法により費用処理しております。</p> <p>(追加情報) 当社において、平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行する予定のため、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（会計基準適用指針第1号）を適用しております。これにより当連結会計年度に特別損失「退職給付制度改定損失」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</p> <p>(エ) 債務保証損失引当金 同左</p> <p>(オ) 役員退任慰労金引当金 役員退任慰労金の支出に備えて、当社及び連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。</p>



前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(キ) 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。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ218百万円減少しております。</p> <p>(ク) 事業再構築損失引当金 小売事業の再構築計画に基づき、将来発生が確実に見込まれる費用について、合理的に見積もる事が出来る金額を計上しております。</p> <p>(ケ) 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。 従来、金額些少のため流動負債その他に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より重要性が増したため、区分掲記しております。なお、前連結会計年度末の「完成工事補償引当金」は97百万円であります。</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。</p> <p>(6) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(7) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 金利スワップについては主に繰延ヘッジ処理を適用しておりますが、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。また、通貨スワップについては振当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。また、通貨関連では外貨建貸付金に対する通貨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・為替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 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象の金利及び為替相場の変動幅の比率分析等を適用しております。</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (ア) 消費税等 税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。 (イ) 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。</p>	<p>(カ) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>(キ) 完成工事補償引当金 完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 同左</p> <p>(6) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(7) 重要なヘッジ会計の方法 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 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (ア) 消費税等 同左 (イ) 連結納税制度の適用 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんは、その効果の発現する期間(1~10年)を見積もり、定額法により均等償却しております。	6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左

## 追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	前連結会計年度において、「現金及び預金」に含めて表示していた譲渡性預金は、当連結会計年度より流動資産の「有価証券」と表示しております。 なお、譲渡性預金の前連結会計年度末の金額は、5,500百万円であります。

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
※1. 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">156,660百万円</div>	※1. 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">159,029百万円</div>
2. 保証債務 連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に 対する保証は次のとおりであります。 東急ホームローン利用者 34,627百万円 千葉県土気東土地区画整 理組合 7,032百万円 従業員住宅借入金利用者 431百万円 会員権ローン利用者 372百万円 つなぎ融資利用者 138百万円 <hr/> <div style="text-align: right;">42,601百万円</div>	2. 保証債務 連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に 対する保証は次のとおりであります。 東急ホームローン利用者 29,886百万円 千葉県土気東土地区画整 理組合 6,564百万円 従業員住宅借入金利用者 336百万円 会員権ローン利用者 317百万円 <hr/> <div style="text-align: right;">37,104百万円</div>
3. 受取手形割引高及び裏書譲渡高 受取手形割引高 -百万円 受取手形裏書譲渡高 62百万円 <hr/> <div style="text-align: right;">62百万円</div>	3. 受取手形割引高及び裏書譲渡高 受取手形割引高 -百万円 受取手形裏書譲渡高 46百万円 <hr/> <div style="text-align: right;">46百万円</div>
※4. 土地の再評価 当社及び連結子会社である伊豆観光開発㈱は土地 の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律 第34号）に基づき、事業用土地の再評価を行ない、 土地再評価差額金を純資産の部に計上しておりま す。 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	※4. 土地の再評価 <div style="text-align: right;">同左</div>          再評価の方法 同左          再評価を行った年月日 当社 同左 （子会社の合併による再評価） 同左 伊豆観光開発㈱ 同左

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																																						
<p>※5. 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売用土地</td><td style="text-align: right;">1,784百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">44,201百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">30,651百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">332百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">102百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">77,072百万円</td></tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として次のものを供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">現金</td><td style="text-align: right;">130百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,063百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,193百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,444百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,130百万円</td></tr> <tr><td>預り保証金</td><td style="text-align: right;">7,306百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,881百万円</td></tr> </table> <p>※6. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（17行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">147,197百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">24,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">24,054百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">147,143百万円</td></tr> </table>	販売用土地	1,784百万円	土地	44,201百万円	建物等	30,651百万円	長期貸付金	332百万円	投資有価証券	102百万円	合計	77,072百万円	現金	130百万円	投資有価証券	1,063百万円	合計	1,193百万円	長期借入金	20,444百万円	1年以内返済予定長期借入金	2,130百万円	預り保証金	7,306百万円	合計	29,881百万円	当座貸越極度額	147,197百万円	貸出コミットメントの総額	24,000百万円	借入実行残高	24,054百万円	差引額	147,143百万円	<p>※5. 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売用土地</td><td style="text-align: right;">913百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">34,927百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">25,393百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">861百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">318百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">102百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,515百万円</td></tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として次のものを供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">現金</td><td style="text-align: right;">277百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,034百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,312百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,823百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,312百万円</td></tr> <tr><td>預り保証金</td><td style="text-align: right;">7,306百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,442百万円</td></tr> </table> <p>※6. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（16行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">154,466百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">44,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">26,362百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">172,104百万円</td></tr> </table>	販売用土地	913百万円	土地	34,927百万円	建物等	25,393百万円	借地権	861百万円	長期貸付金	318百万円	投資有価証券	102百万円	合計	62,515百万円	現金	277百万円	投資有価証券	1,034百万円	合計	1,312百万円	長期借入金	19,823百万円	1年以内返済予定長期借入金	2,312百万円	預り保証金	7,306百万円	合計	29,442百万円	当座貸越極度額	154,466百万円	貸出コミットメントの総額	44,000百万円	借入実行残高	26,362百万円	差引額	172,104百万円
販売用土地	1,784百万円																																																																						
土地	44,201百万円																																																																						
建物等	30,651百万円																																																																						
長期貸付金	332百万円																																																																						
投資有価証券	102百万円																																																																						
合計	77,072百万円																																																																						
現金	130百万円																																																																						
投資有価証券	1,063百万円																																																																						
合計	1,193百万円																																																																						
長期借入金	20,444百万円																																																																						
1年以内返済予定長期借入金	2,130百万円																																																																						
預り保証金	7,306百万円																																																																						
合計	29,881百万円																																																																						
当座貸越極度額	147,197百万円																																																																						
貸出コミットメントの総額	24,000百万円																																																																						
借入実行残高	24,054百万円																																																																						
差引額	147,143百万円																																																																						
販売用土地	913百万円																																																																						
土地	34,927百万円																																																																						
建物等	25,393百万円																																																																						
借地権	861百万円																																																																						
長期貸付金	318百万円																																																																						
投資有価証券	102百万円																																																																						
合計	62,515百万円																																																																						
現金	277百万円																																																																						
投資有価証券	1,034百万円																																																																						
合計	1,312百万円																																																																						
長期借入金	19,823百万円																																																																						
1年以内返済予定長期借入金	2,312百万円																																																																						
預り保証金	7,306百万円																																																																						
合計	29,442百万円																																																																						
当座貸越極度額	154,466百万円																																																																						
貸出コミットメントの総額	44,000百万円																																																																						
借入実行残高	26,362百万円																																																																						
差引額	172,104百万円																																																																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)					当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)				
<p>※1. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益であります。 土地売却益 11,634百万円 建物等売却益 310百万円</p> <p>※2. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損であります。 土地売却損 106百万円 建物等売却損 0百万円</p> <p>※3. 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において未利用の固定資産グループ及び店舗の移転等を予定している固定資産グループなど18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(1,170百万円)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。</p>					<p>※1. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益であります。 土地売却益 616百万円 建物等売却益 △320百万円</p> <p>※2. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損であります。 土地売却損 1,928百万円 建物等売却損 341百万円</p> <p>※3. 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ5件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(13,688百万円)として特別損失に計上いたしました。 なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、または使用価値は将来キャッシュフローを2.0%で割り引いて算定しております。</p>				
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急不動産	未利用地その他	土地 建物 借地権 その他有形 固定資産他	和歌山県 有田郡 他	460	東急不動産	賃貸資産等	土地 建物 その他有形 固定資産他	神奈川県 藤沢市、 千葉県 佐倉市 他	11,163
子会社	営業所 店舗他	土地 建物 その他有形 固定資産他	千葉県 千葉市 他	709	子会社	複合リゾート施設	土地 建物 借地権 その他有形 固定資産他	静岡県 伊豆市 他	2,080
					子会社	店舗	その他有形 固定資産 他	東京都 江東区	443
<p>※4. 過年度販売用不動産評価損 当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」8企業会計基準第9号(平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。千葉県所在土地建物などにおける時価評価との差額についての評価損であります。</p>					<p>※4.</p>				

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

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

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	532,849,304	496,000	—	533,345,304
合計	532,849,304	496,000	—	533,345,304
自己株式				
普通株式(注)2	1,501,847	307,574	12,304	1,797,117
合計	1,501,847	307,574	12,304	1,797,117

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加496,000株は、新株予約権の権利行使に伴う新株の発行による増加であります。

2. 普通株式の自己株式数の増加307,574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12,304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18年6月28日 定時株主総会	普通株式	2,656	5	平成18年3月31日	平成18年6月28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19年6月27日 定時株主総会	普通株式	3,720	利益剰余金	7	平成19年3月31日	平成19年6月28日

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

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

	前連結会計年度末 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	533,345,304	—	—	533,345,304
合計	533,345,304	—	—	533,345,304
自己株式				
普通株式 (注) 1	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770
合計	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770

(注) 1. 普通株式の自己株式数の増加264,626株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少55,973株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	3,720	7.0	平成19年3月31日	平成19年6月28日
平成19年11月9日 取締役会	普通株式	1,859	3.5	平成19年9月30日	平成19年12月10日

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,391	利益剰余金	4.5	平成20年3月31日	平成20年6月27日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年3月31日現在) 現金及び預金勘定 42,297百万円 預金期間が3か月を超える定期預金 △581百万円 短期貸付金 9,985百万円 現金及び現金同等物 <u>51,701百万円</u>	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年3月31日現在) 現金及び預金勘定 30,931百万円 預金期間が3か月を超える定期預金 △476百万円 有価証券 3,000百万円 現金及び現金同等物 <u>33,454百万円</u>

(特別目的会社に関する事項)

当連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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

当該事業は、当社及び連結子会社他による出資の他、金融機関からのノンリコースローン等により行われております。特別目的会社において当該不動産を売却する場合には、当社及び連結子会社他は拠出した匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年3月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該匿名組合出資金等の額に限定されております。

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

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

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

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産（単純合算）は次のとおりであります。（注）1. 5

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	857,012	借入金等	700,765
その他	51,279	出資預り金等	178,527
		その他	28,999
合計	908,291	合計	908,291

- (注) 1. 当連結会計期間末において出資残高のある特別目的会社のうち、当社及び連結子会社の出資比率が40%以上の特別目的会社（55社）を対象としております。
2. 匿名組合出資金等の内訳は、匿名組合出資金160,484百万円、投資有価証券22,265百万円であります。
3. (注) 1. 記載の55社の他、当社及び連結子会社による出資比率が40%以上であったが、保有する不動産を売却し、当連結会計期間末時点において出資残高がない特別目的会社からの営業収益を含みます。
4. 出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。
5. 当社及び連結子会社の出資比率40%以上の特別目的会社55社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社（7社）は合算しておりません。



(リース取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(有価証券関係)

I 前連結会計年度(平成19年3月31日)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	0	0	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	0	0	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	924	914	△9
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	924	914	△9
合計		925	915	△9

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	7,649	16,503	8,853
	(2) 債券	29	29	0
	① 国債・地方債等	29	29	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	7,679	16,532	8,853
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	1,041	710	△330
	(2) 債券	158	157	△1
	① 国債・地方債等	158	157	△1
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,200	868	△332
合計		8,879	17,401	8,521

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
15	10	0

## 4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券	
非公募の社債	10
(2) その他有価証券	
非上場株式	21,402
コマーシャル・ペーパー	—
匿名組合出資金	138,791

(注) 前連結会計年度において、その他有価証券で時価のないものについて10百万円減損処理を行っております。なお、減損処理後の帳簿価額を取得原価としております。

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

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	79	1,022	9	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	—	10	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	79	1,032	9	—

## II 当連結会計年度(平成20年3月31日)

## 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	278	279	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	278	279	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	636	635	△1
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	636	635	△1
合計		915	914	△0

## 2. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

## 4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券	
非公募の社債	10
(2) その他有価証券	
譲渡性預金	3,000
非上場株式 (店頭売買株式除く)	28,184
匿名組合出資金	167,416

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

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	209	630	9	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	10	—	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	219	630	9	—

## (デリバティブ取引関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

## (退職給付関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

## (税効果会計関係)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (セグメント情報)

## 1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(平成18年4月1日～平成19年3月31日)

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	152,957	65,483	85,595	99,844	66,906	51,025	51,734	573,549	—	573,549
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	115	5,673	237	1,523	5,702	30	3,718	17,003	(17,003)	—
計	153,073	71,157	85,832	101,368	72,609	51,056	55,453	590,552	(17,003)	573,549
営業費用	134,116	70,172	86,264	65,664	68,573	47,636	46,902	519,330	(11,725)	507,604
営業利益	18,956	984	△431	35,704	4,036	3,420	8,551	71,222	(5,277)	65,944
II. 資産、減価償却費及び資本的 支出										
資産	181,224	24,751	45,305	434,042	11,800	155,744	49,271	902,140	51,934	954,074
減価償却費	65	363	654	4,712	328	3,479	843	10,447	803	11,251
資本的支出	174	767	2,152	23,066	90	13,712	1,241	41,205	1,322	42,528

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

## 2. 各事業の主な内容

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

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,384百万円であり、当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は83,269百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金(現預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

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

## 6. 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。この変更に伴い、従来の方によった場合に比べて「分譲」の営業費用は2,394百万円、「小売」の営業費用は116百万円、「管理受託」の営業費用は8百万円それぞれ増加し、営業利益がそれぞれ同額減少しております。

当連結会計年度（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	176,722	72,877	90,501	119,011	68,242	55,425	50,626	633,406	—	633,406
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	250	4,849	308	1,086	5,134	2	3,688	15,320	(15,320)	—
計	176,972	77,726	90,809	120,097	73,376	55,428	54,315	648,726	(15,320)	633,406
営業費用	156,026	77,621	90,148	66,473	69,103	53,492	47,595	560,461	(9,119)	551,341
営業利益	20,946	105	661	53,623	4,273	1,935	6,719	88,265	(6,200)	82,064
II. 資産、減価償却費及び資本的 支出										
資産	205,115	25,530	36,694	472,465	11,226	191,240	39,680	981,953	31,963	1,013,916
減価償却費	82	366	715	4,747	290	4,229	909	11,340	975	12,316
資本的支出	220	988	1,945	30,772	138	16,714	1,825	52,606	298	52,904

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

## 2. 各事業の主な内容

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

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,682百万円であり、当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は60,566百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金（現預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

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

## 2. 所在地別セグメント情報

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

## 3. 海外売上高

海外売上高は連結売上高の10%未満のため、記載を省略しております。

## (関連当事者との取引)

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	326円74銭	1株当たり純資産額	362円88銭
1株当たり当期純利益	59円00銭	1株当たり当期純利益	54円00銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	58円99銭		
		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。</p>	

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	31,364	28,696
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)	31,364	28,696
期中平均株式数(千株)	531,628	531,428
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額		
当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(千株)	77	—
(うち旧商法第280条ノ19の規定に基づ く新株引受権(ストックオプション))	(77)	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要		

(注) 2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	196,282	218,178
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	22,607	25,364
(うち少数株主持分)	(22,607)	(25,364)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	173,675	192,813
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	531,548	531,339

## 5. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		増減
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)
(資産の部)						
I 流動資産		203,662	27.3	219,383	28.2	15,721
現金及び預金		2,938		1,782		△1,155
売掛金		2,122		2,111		△10
販売用土地建物		156,269		176,042		19,772
貯蔵品		38		30		△7
前渡金		7,061		4,139		△2,922
前払費用		1,082		1,106		23
繰延税金資産		16,901		1,631		△15,270
販売委託未収入金		3,654		6,665		3,010
その他の未収入金		—		8,639		8,639
関係会社短期貸付金		—		10,629		10,629
その他		14,189		6,632		△7,556
貸倒引当金		△596		△27		569
II 固定資産		541,628	72.7	557,733	71.8	16,104
1. 有形固定資産	※1	268,318	36.0	252,768	32.5	△15,549
建物		77,185		71,283		△5,902
構築物		7,459		7,020		△438
機械及び装置		950		928		△21
車輛及び運搬具		43		37		△6
工具器具備品		1,251		1,342		91
土地	※3	178,837		164,090		△14,746
建設仮勘定		2,590		8,065		5,475
2. 無形固定資産		14,388	1.9	13,129	1.7	△1,259
借地権		6,397		5,345		△1,052
ソフトウェア		341		352		10
その他		7,649		7,431		△218
3. 投資その他の資産		258,921	34.7	291,835	37.6	32,913
投資有価証券		16,485		12,153		△4,332
その他関係会社 有価証券		16,844		36,354		19,509
関係会社株式		30,181		27,816		△2,365
匿名組合出資金		3,638		2,229		△1,409
関係会社匿名組合 出資金		139,288		164,267		24,978
関係会社長期貸付金		12,935		6,401		△6,534
差入保証金・敷金		35,037		34,186		△850
繰延税金資産		—		4,162		4,162
その他		4,568		4,335		△232
貸倒引当金		△57		△71		△13
資産合計		745,290	100.0	777,116	100.0	31,825



区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		増減
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)
(負債の部)						
I 流動負債		207,147	27.8	204,494	26.3	△2,653
買掛金		31,771		27,500		△4,270
短期借入金	※5	110,169		98,953		△11,215
コマーシャルペーパー		—		16,000		16,000
未払金		7,280		11,314		4,033
未払費用		534		631		97
未払法人税等		13,985		81		△13,904
前受金		18,138		12,380		△5,757
預り金		6,797		6,928		131
不動産特定共同事業預り金		7,550		26,350		18,800
賞与引当金		425		424		△1
役員賞与引当金		64		80		16
役員退任慰労金引当金		199		11		△187
土地買戻損失引当金		7,373		—		△7,373
その他		2,859		3,838		978
II 固定負債		383,163	51.4	403,050	51.9	19,887
社債		20,000		40,000		20,000
長期借入金		204,658		209,223		4,565
預り保証金・敷金		124,952		126,677		1,724
繰延税金負債		2,546		—		△2,546
再評価に係る繰延税金負債	※3	11,378		10,570		△807
退職給付引当金		3,529		5,621		2,092
役員退任慰労金引当金		217		249		31
不動産特定共同事業預り金		14,950		10,150		△4,800
その他		930		558		△372
負債合計		590,310	79.2	607,544	78.2	17,233
(純資産の部)						
I 株主資本		134,179	18.0	153,150	19.7	18,970
1. 資本金		57,551	7.7	57,551	7.4	—
2. 資本剰余金		39,319	5.3	39,341	5.1	21
(1) 資本準備金		33,740		33,740		—
(2) その他資本剰余金		5,579		5,601		21
3. 利益剰余金		38,150	5.1	57,365	7.4	19,215
(1) その他利益剰余金						
固定資産圧縮積立金		5,831		5,825		△6
繰越利益剰余金		32,318		51,540		19,221
4. 自己株式		△842	△0.1	△1,108	△0.1	△265
II 評価・換算差額等		20,800	2.8	16,421	2.1	△4,378
1. その他有価証券評価差額金		4,277	0.6	1,014	0.1	△3,263
2. 繰延ヘッジ損益		△61	△0.0	—	—	61
3. 土地再評価差額金	※3	16,584	2.2	15,407	2.0	△1,176
純資産合計		154,980	20.8	169,572	21.8	14,592
負債純資産合計		745,290	100.0	777,116	100.0	31,825

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		増減
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)
I 営業収益						
不動産販売業収益		139,659	62.5	160,918	60.6	21,258
不動産賃貸業収益		59,179	26.5	78,435	29.5	19,255
施設運営業収益		23,979	10.7	25,422	9.6	1,442
その他の事業収益		664	0.3	926	0.3	262
営業収益計		223,483	100.0	265,702	100.0	42,218
II 営業原価		163,562		186,576		23,013
営業総利益		59,921	26.8	79,126	29.8	19,205
III 販売費及び一般管理費		14,850		17,481		2,631
営業利益		45,071	20.2	61,644	23.2	16,573
IV 営業外収益						
受取利息及び配当金		2,221		2,447		226
その他		182		99		△83
営業外収益計		2,404	1.1	2,546	1.0	142
V 営業外費用						
支払利息		5,826		6,130		304
その他		655		513		△141
営業外費用計		6,481	2.9	6,643	2.5	162
経常利益		40,993	18.3	57,547	21.7	16,553
VI 特別利益						
固定資産売却益	※1	0		11		10
投資有価証券売却益		10		122		112
貸倒引当金戻入額		12		3		△9
その他		—		3		3
特別利益計		22	0.0	140	0.1	118
VII 特別損失						
減損損失	※2	460		11,163		10,703
固定資産売却損	※3	97		2,251		2,154
土地買戻損失引当金繰入額		7,373		—		△7,373
投資有価証券評価損		1,239		540		△699
過年度販売用不動産 評価損		15,756		—		△15,756
関係会社貸付金貸倒引当 金繰入額		545		—		△545
関係会社株式評価損		1,373		2,616		1,243
退職給付制度改定損失		—		1,760		1,760
その他		464		—		△464
特別損失計		27,309	12.2	18,332	6.9	△8,977
税引前当期純利益		13,706	6.1	39,356	14.8	25,649
法人税、住民税及び事業税		12,124		5,787		△6,337
法人税等調整額		△12,221		9,949		22,171
当期純利益		13,804	6.2	23,619	8.9	9,815

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	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
		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			利益剰余金合計		
					固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高 (百万円)	57,499	33,688	5,571	39,260	—	—	27,857	27,857	△505	124,110
事業年度中の変動額										
剰余金の配当 (注)				—			△2,656	△2,656		△2,656
役員賞与 (注)				—			△40	△40		△40
積立金の積立				—	784	5,116	△5,901	—		—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩				—	5,046	△5,116	70	—		—
当期純利益				—			13,804	13,804		13,804
新株発行	52	52		52				—		104
自己株式の取得				—				—	△340	△340
自己株式の処分			7	7				—	4	12
土地再評価差額金取崩額				—			△814	△814		△814
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)										
事業年度中の変動額合計 (百万円)	52	52	7	59	5,831	—	4,461	10,292	△336	10,068
平成19年3月31日 残高 (百万円)	57,551	33,740	5,579	39,319	5,831	—	32,318	38,150	△842	134,179

	評価・換算差額等				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	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	4,523	—	15,770	20,293	144,404
事業年度中の変動額					
剰余金の配当 (注)				—	△2,656
役員賞与 (注)				—	△40
積立金の積立				—	—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩				—	—
当期純利益				—	13,804
新株発行				—	104
自己株式の取得				—	△340
自己株式の処分				—	12
土地再評価差額金取崩額				—	△814
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)	△245	△61	814	506	506
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△245	△61	814	506	10,575
平成19年3月31日 残高 (百万円)	4,277	△61	16,584	20,800	154,980

(注) 平成18年6月28日の定時株主総会における利益処分項目であります。

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本									株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	
		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			利益剰余金合計		
				固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	繰越利益剰余金				
平成19年3月31日 残高 (百万円)	57,551	33,740	5,579	39,319	5,831	—	32,318	38,150	△842	134,179
事業年度中の変動額										
剰余金の配当							△5,580	△5,580		△5,580
固定資産圧縮積立金の取崩					△6		6	—		—
当期純利益							23,619	23,619		23,619
自己株式の取得									△296	△296
自己株式の処分			21	21					30	52
土地再評価差額金取崩額							1,176	1,176		1,176
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額（純額）										
事業年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	21	21	△6	—	19,221	19,215	△265	18,970
平成20年3月31日 残高 (百万円)	57,551	33,740	5,601	39,341	5,825	—	51,540	57,365	△1,108	153,150

	評価・換算差額等				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	評価・換算差額等 合計	
平成19年3月31日 残高 (百万円)	4,277	△61	16,584	20,800	154,980
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					△5,580
固定資産圧縮積立金の取崩					—
当期純利益					23,619
自己株式の取得					△296
自己株式の処分					52
土地再評価差額金取崩額					1,176
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額（純額）	△3,263	61	△1,176	△4,378	△4,378
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△3,263	61	△1,176	△4,378	14,592
平成20年3月31日 残高 (百万円)	1,014	—	15,407	16,421	169,572

## 会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準の変更)</p> <p>当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。これまでの資本の部の合計に相当する金額は155,041百万円であります。</p> <p>なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>—————</p>
<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準の変更)</p> <p>当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備の整った当事業年度から同会計基準を適用しております。これにより営業利益及び経常利益はそれぞれ2,384百万円、税引前当期純利益は18,140百万円減少しております。</p> <p>なお、当中間会計期間は従来の方法によっており、当中間会計期間で本会計基準を適用した場合、営業利益及び経常利益はそれぞれ377百万円、税引前当期純利益は16,134百万円減少しております。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(固定資産の減価償却の方法)</p> <p>法人税法の改正に伴い当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ59百万円減少しております。</p> <p>また、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ180百万円減少しております。</p>

## 表示方法の変更

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「その他の未収入金」は、重要性が増したため当事業年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度における「その他の未収入金」の金額は4,533百万円であります。</p> <p>また、前事業年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社短期貸付金」は、重要性が増したため当事業年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度における「関係会社短期貸付金」の金額は3,664百万円であります。</p>

## 注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
※1. 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">78,697百万円</div>	※1. 有形固定資産の減価償却累計額 <div style="text-align: right;">78,984百万円</div>
2. 担保に供している資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産 <div style="text-align: right;">56,243百万円</div>	2. 担保に供している資産及び担保付債務 (1) 担保に供している資産 <div style="text-align: right;">37,948百万円</div>
(2) 担保付債務 <div style="text-align: right;">20,405百万円</div>	(2) 担保付債務 <div style="text-align: right;">19,405百万円</div>
※3. 土地の再評価 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日 公布法律第34号）に基づき、事業用土地の再評価 を行っております。 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行 令（平成10年3月31日公布政令 第119号）第2条第5号に定める 算定方法を原則として、一部の 土地については2, 3及び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 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	※3. 土地の再評価 <div style="text-align: right;">同左</div>  再評価の方法 同左
4. 保証債務 <div style="text-align: right;">20,327百万円</div>	4. 保証債務 <div style="text-align: right;">18,386百万円</div>
※5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引 銀行と当座貸越契約（15行）及び貸出コミット メント契約（5行）を締結しております。これら 契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次 のとおりであります。 当座貸越極度額 113,281百万円 貸出コミットメントの総額 20,000百万円 借入実行残高 22,224百万円 <hr/> 差引額 111,057百万円	※5. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引 銀行と当座貸越契約（13行）及び貸出コミットメン ト契約（5行）を締結しております。これら契約に 基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおり であります。 当座貸越極度額 114,540百万円 貸出コミットメントの総額 40,000百万円 借入実行残高 22,872百万円 <hr/> 差引額 131,668百万円

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																	
<p>※1. 固定資産売却益 土地の売却益であります。</p> <p>※2. 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当事業年度において未利用の固定資産グループ10件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(460百万円)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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未利用地 その他</td> <td>土地 建物 借地権 その他有形 固定資産他</td> <td>和歌山県 有田郡 他</td> <td>460</td> </tr> </tbody> </table>		主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	未利用地 その他	土地 建物 借地権 その他有形 固定資産他	和歌山県 有田郡 他	460	<p>※1. 固定資産売却益 土地及び建物等の売却益であります。 土地売却益 460百万円 建物等売却益 △449百万円</p> <p>※2. 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、売却を予定している固定資産グループなど3件について、当事業年度において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(11,163百万円)として特別損失に計上いたしました。 なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、または使用価値は将来キャッシュフローを2.0%で割り引いて算定しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産等</td> <td>土地 建物 その他有形 固定資産他</td> <td>神奈川県 藤沢市 千葉県 佐倉市 他</td> <td>11,163</td> </tr> </tbody> </table>		主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	賃貸資産等	土地 建物 その他有形 固定資産他	神奈川県 藤沢市 千葉県 佐倉市 他	11,163
主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																
未利用地 その他	土地 建物 借地権 その他有形 固定資産他	和歌山県 有田郡 他	460																
主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																
賃貸資産等	土地 建物 その他有形 固定資産他	神奈川県 藤沢市 千葉県 佐倉市 他	11,163																
<p>※3. 固定資産売却損 土地及び建物等の売却損であります。 土地売却損 103百万円 建物等売却損 △6百万円</p>		<p>※3. 固定資産売却損 土地及び建物等の売却損であります。 土地売却損 1,925百万円 建物等売却損 325百万円</p>																	



(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式 (注)	1,501,847	307,574	12,304	1,797,117
合計	1,501,847	307,574	12,304	1,797,117

(注) 普通株式の自己株式数の増加307,574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12,304株は株主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19年4月1日 至 平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式 (注)	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770
合計	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770

(注) 普通株式の自己株式数の増加264,626株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少55,973株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

## 6. その他

### (1) 役員の変動

- ・新任監査役（非常勤）候補  
稲葉 孝宏 （現 第一生命保険相互会社 常務執行役員）
  
- ・退任監査役（非常勤）  
壺岐 浩一

本件につきましては、平成20年6月下旬開催予定の定時株主総会の決議を経て、正式に決定される予定です。