

平成21年3月期 決算短信

平成21年5月8日

上場取引所 東

上場会社名 東急不動産株式会社

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21年6月25日

配当支払開始予定日

平成21年6月26日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月25日

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	574,361	△9.3	34,990	△57.4	27,674	△63.3	10,192	△64.5
20年3月期	633,406	10.4	82,064	24.4	75,427	24.8	28,696	△8.5

	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	%	%	%
21年3月期	19.18	—	5.2	2.7	6.1
20年3月期	54.00	—	15.7	7.7	13.0

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 191百万円 20年3月期 189百万円

(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
21年3月期	1,035,731	222,480	18.9	368.39
20年3月期	1,013,916	218,178	19.0	362.88

(参考) 自己資本 21年3月期 195,715百万円 20年3月期 192,813百万円

(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
21年3月期	13,354	△82,971	68,029	30,337
20年3月期	24,910	△79,949	36,930	33,454

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)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	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	—	4.00	—	4.00	8.00	4,250	41.7	2.2
22年3月期 (予想)	—	3.50	—	3.50	7.00		35.4	

3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	240,000	△19.3	9,000	△58.2	5,000	△72.4	1,000	△88.7	1.88
通期	535,000	△6.9	37,000	5.7	28,500	3.0	10,500	3.0	19.76

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28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の変更」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) 21年3月期 533,345,304株 20年3月期 533,345,304株
 ② 期末自己株式数 21年3月期 2,076,388株 20年3月期 2,005,770株

(注) 1株当り当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については42ページ「1株当り情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	232,143	△12.6	27,679	△55.1	22,503	△60.9	9,027	△61.8
20年3月期	265,702	18.9	61,644	36.8	57,547	40.4	23,619	71.1
	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					
21年3月期	16.99		—					
20年3月期	44.44		—					

(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	
21年3月期	814,453		172,183		21.1		324.10	
20年3月期	777,116		169,572		21.8		319.14	

(参考) 自己資本 21年3月期 172,183百万円 20年3月期 169,572百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

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

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

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
売上高	6,334	5,744	△590	6,200	△456
営業利益	821	350	△471	410	△60
経常利益	754	277	△478	335	△58
当期純利益	287	102	△185	110	△8
有利子負債	4,115	4,770	655	4,550	220

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
合計	6,334	5,744	△590	6,200	△456
分譲	1,770	1,570	△200	1,822	△252
請負工事	777	622	△155	765	△143
小売	908	870	△38	911	△41
賃貸	1,201	1,118	△83	1,100	18
管理受託	734	734	0	751	△18
リゾート	554	599	45	626	△27
仲介その他	543	420	△123	452	△32
全社・消去	△153	△189	△35	△227	39

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
合計	821	350	△471	410	△60
分譲	209	41	△169	91	△50
請負工事	1	△29	△30	0	△29
小売	7	6	△1	8	△2
賃貸	536	343	△193	313	30
管理受託	43	39	△3	43	△4
リゾート	19	13	△7	26	△13
仲介その他	67	△12	△80	△7	△5
全社・消去	△62	△51	11	△64	13

①分譲

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

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

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
売上高	1,770	1,570	△200	1,822	△252
営業利益	209	41	△169	91	△50

売上高内訳

(消去前・億円)

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

供給販売戸数(単体)

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	20年3月期末	21年3月期末
マンション	2,708戸	2,421戸	1,726戸	1,972戸	534戸	816戸
建売住宅	164戸	198戸	163戸	174戸	81戸	43戸
別荘	207戸	259戸	63戸	158戸	—	—

②請負工事

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

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
売上高	777	622	△155	765	△143
営業利益	1	△29	△30	0	△29

売上高内訳

(億円)

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

受注実績(受注高)

(消去前・億円)

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

③小売

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

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
売上高	908	870	△38	911	△41
営業利益	7	6	△1	8	△2

売上高内訳 ()内は期末店舗数

(億円)

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

④賃貸

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

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

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

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

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
売上高	1,201	1,118	△83	1,100	18
営業利益	536	343	△193	313	30

売上高内訳 (億円)

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

SPCへのエクイティー投資残高(単体)

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

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末
賃貸床面積(m ²)	777,209	814,146	828,719
オフィス・商業	497,277	496,433	470,684
SPC	279,932	317,713	358,035
空室率(連結)	1.1%	2.0%	5.1%
空室率(単体)	0.9%	1.4%	4.6%

22年3月期における主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
渋谷プレイス	オフィス	21年7月	4千㎡

住宅賃貸戸数 (戸)

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

⑤管理受託

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

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

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
売上高	734	734	0	751	△18
営業利益	43	39	△3	43	△4

期末管理物件数

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

⑥リゾート

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

一方、既存施設の運営については、期前半は物価高による出控え、期後半は消費マインドの冷え込みによりゴルフ場・ハーヴェストクラブの営業が振るわなかったこと、中でも不安定な天候の影響によりスキーが苦戦し減益となりました。

次期は、ハーヴェストクラブでは有馬六彩・VIALA有馬六彩(平成22年3月)の開業を予定し、東急スポーツオアシスでも新たに戸塚店を加えるなど、新規施設の拡充に努めております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (20.11.7公表)	対予想
売上高	554	599	45	626	△27
営業利益	19	13	△7	26	△13

売上高内訳 () 内は期末施設数

(億円)

	前期	当期	比較
ゴルフ	97 (21)	103 (22)	6
ハーヴェスト	102 (22)	111 (23)	8
オアシス	111 (29)	127 (32)	16
スキー	121 (8)	114 (8)	△7
シニア住宅	30 (6)	33 (6)	3
その他	92	111	19

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

(億円)

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

通期予想 (20.11.7 公表)	対予想
452	△32
△7	△5

売上高内訳

(億円)

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

＜平成22年3月期の業績見通し＞

分譲セグメントにおいてマンション等の売上が大幅に減少することなどから、売上高は減収を見込んでおります。一方、営業利益はSPCを通じたビル売却による配当が減少するものの、損失処理が大幅に減少することなどから増益を予定しております。

(億円)

	21年3月期	22年3月期	比較
売上高	5,744	5,350	△394
E B I T D A	483	507	24
営業利益	350	370	20
経常利益	277	285	8
当期純利益	102	105	3

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)

	21年3月期	22年3月期	比較
分譲	1,570	1,164	△406
請負工事	622	616	△6
小売	870	871	1
賃貸	1,118	1,061	△56
管理受託	734	754	20
リゾート	599	608	9
仲介その他	420	409	△11
全社・消去	△189	△133	56

営業利益

(億円)

	21年3月期	22年3月期	比較
分譲	41	31	△10
請負工事	△29	△11	18
小売	6	6	0
賃貸	343	349	6
管理受託	39	38	△2
リゾート	13	18	5
仲介その他	△12	△12	0
全社・消去	△51	△47	4

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異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

(億円)

	19年3月期末	20年3月期末	21年3月期末
総資産	9,541	10,139	10,357
総負債	7,578	7,957	8,133
純資産	1,963	2,182	2,225
うち自己資本	1,737	1,928	1,957
自己資本比率	18.2%	19.0%	18.9%
期末有利子負債	3,705	4,115	4,770
EBITDA倍率	4.8倍	4.4倍	9.9倍
DEレシオ	2.1倍	2.1倍	2.4倍
ROA	7.3%	8.4%	3.5%

22年3月期末 予想
4,800
9.5倍
2.4倍
3.7%

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）

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31億円減少し、当期末は303億円となりました。

当期における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益238億円、減価償却費133億円、たな卸資産評価損101億円等の資金増加の一方、特定共同事業預かり金の減少213億円、仕入債務の減少142億円、法人税等の支払い122億円、利息の支払76億円等もあり、134億円の資金増加となりました。

(投資活動におけるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、エクイティ投資の回収229億円、固定資産売却収入98億円等の資金増加がありました。エクイティ投資644億円、固定資産投資471億円、敷金及び保証金の差入36億円等により、830億円の資金減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済729億円、長期預り敷金保証金の減少211億円等の資金減少がありました。長期借入金1,096億円、短期借入金387億円等を調達し、680億円の資金増加となりました。

キャッシュ・フロー指標の推移

	19年3月期	20年3月期	21年3月期
自己資本比率	18.2%	19.0%	18.9%
時価ベースの自己資本比率	75.0%	32.4%	12.9%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	26.7年	16.5年	35.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.0	3.5	1.7

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

当期末の配当金は、決算が業績予想に対し未達になるなど厳しい状況下にありますが、当初計画通り1株当たり4.0円（年間配当金8.0円）を実施する予定としております。この結果、当期の配当性向は41.7%となります。

また、次期配当につきましては、当期利益の水準をほぼ横這いと予想しておりますが、経営環境を鑑み、第2四半期末配当金は1株当たり3.5円、期末配当金は1株当たり3.5円とし、年間配当金は1株当たり7.0円（対当期△1.0円）を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社グループは当社、子会社70社、関連会社73社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としており、当該事業に関わる位置づけは次の通りです。

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

分譲業

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

なお、当社の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に子会社である東急リバブル(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(株)東急ホームズに一部業務を発注しております。

請負工事業

子会社である(株)東急ホームズは、注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務、増改築等のリフォーム業務を、(株)石勝エクステリアは造園工事業を、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)東急イーライフデザインに運営を委託しております。

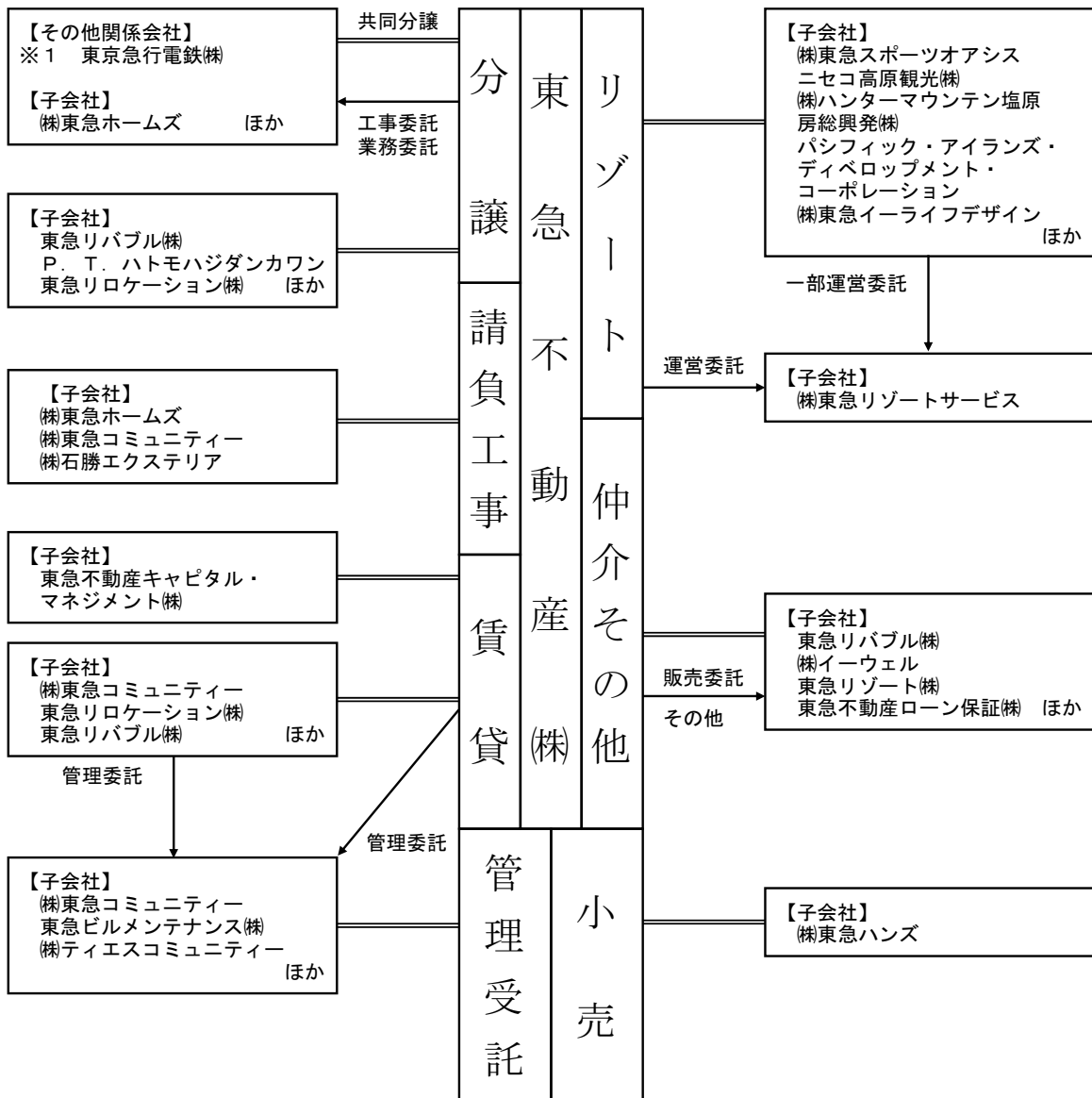
なお、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光(株)、勝山高原開発(株)、玉原東急リゾート(株)、(株)ハンターマウンテン塩原がスキー場を、房総興発(株)、(株)猿島カントリー等がゴルフ場を、伊豆観光開発(株)がゴルフ場等レジャースポーツ施設を、(株)東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを経営しております。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

仲介その他業

当社が鑑定評価業務等を行っているほか、子会社である東急リバブル(株)及び東急リゾート(株)が不動産の販売代理、仲介業務を、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。(59社)

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

なお、最近の有価証券報告書(平成20年6月26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

平成20年3月期決算短信（平成20年5月9日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.tokyu-land.co.jp/ir/library/statement.html>

(東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ）)

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

(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

平成20年3月期決算短信（平成20年5月9日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.tokyu-land.co.jp/ir/library/statement.html>

(東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ）)

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	57,551	57,551
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	57,551	57,551
資本剰余金		
前期末残高	39,319	39,341
当期変動額		
自己株式の処分	21	△34
当期変動額合計	21	△34
当期末残高	39,341	39,306
利益剰余金		
前期末残高	57,329	81,499
当期変動額		
剰余金の配当	△5,580	△4,516
当期純利益	28,696	10,192
連結範囲の変動	—	△59
土地再評価差額金の取崩	1,054	△1,603
当期変動額合計	24,169	4,013
当期末残高	81,499	85,513
自己株式		
前期末残高	△842	△1,108
当期変動額		
自己株式の取得	△296	△116
自己株式の処分	30	103
当期変動額合計	△265	△13
当期末残高	△1,108	△1,121
株主資本合計		
前期末残高	153,359	177,284
当期変動額		
剰余金の配当	△5,580	△4,516
当期純利益	28,696	10,192
自己株式の取得	△296	△116
自己株式の処分	52	68
連結範囲の変動	—	△59
土地再評価差額金の取崩	1,054	△1,603
当期変動額合計	23,925	3,965
当期末残高	177,284	181,249

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△70	△3
定期預金の払戻による収入	175	103
貸付けによる支出	△177	△237
貸付金の回収による収入	169	358
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△7,770	△1,921
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	667	770
子会社株式の取得による支出	△259	△5
子会社株式の売却による収入	—	15
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△10,114	△2,547
連結の範囲の変更を伴う匿名組合出資金の払込による支出	—	△781
敷金及び保証金の差入による支出	△5,461	△3,621
敷金及び保証金の回収による収入	3,685	3,290
固定資産の取得による支出	△43,250	△47,106
固定資産の売却による収入	11,737	9,832
匿名組合出資金の払込による支出	△53,422	△64,428
匿名組合出資金の払戻による収入	24,203	22,923
関係会社株式の取得による支出	△111	△1
その他	50	389
投資活動によるキャッシュ・フロー	△79,949	△82,971
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	11,684	38,697
長期借入れによる収入	80,419	109,554
長期借入金の返済による支出	△71,794	△72,909
長期預り敷金保証金の返還による支出	△18,682	△21,055
長期預り敷金保証金の受入による収入	22,589	19,473
社債の発行による収入	20,000	—
配当金の支払額	△5,580	△4,516
少数株主への配当金の支払額	△1,461	△972
自己株式の取得による支出	△275	△116
自己株式の処分による収入	30	68
その他	—	△194
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,930	68,029
現金及び現金同等物に係る換算差額	△138	△330
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,246	△1,918
現金及び現金同等物の期首残高	51,701	33,454
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	—	△1,198
現金及び現金同等物の期末残高	※1 33,454	※1 30,337

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 64社 (株)東急コミュニティー 東急リバブル(株) 東急ホーム(株) (株)東急ハンズ (株)東急アメニックス 東急不動産ローン保証(株) (株)石勝エクステリア 東急リゾート(株) 東急リロケーション(株) 他 なお、当連結会計年度において、関西カントリー(株)、(株)三木よかわカントリー、(株)ライフシステムズ、(有)エヌエイオーを買収、合同会社名古屋栄地所、特定目的会社テルミナスは新設したためそれぞれ連結子会社としております。 また、前連結会計年度において連結子会社であった(有)ネクスティング・ディベロップメント、エリアネット(株)は清算したため、横浜住宅販売(株)は東急リバブル(株)に吸収合併したため連結子会社の範囲から除いております。</p> <p>(2) 非連結子会社数 9社 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産、営業収益、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 59社 (株)東急コミュニティー 東急リバブル(株) (株)東急ホームズ (株)東急ハンズ 東急不動産ローン保証(株) (株)石勝エクステリア 東急リゾート(株) 東急リロケーション(株) 他 なお、当連結会計年度において、田園調布都市開発(株)を買収、レジデンシャルパートナーズ(株)、東急不動産SCマネジメント(株)、東急リバブル名古屋(株)は新設したため、それぞれ連結子会社としております。 また、前連結会計年度において連結子会社であった(株)札幌東急ゴルフコース、北海道東急ビルメンテナンス(株)、(株)松坂商店は清算したため、(株)東急アメニックスは(株)東急ホームズに吸収合併したため、(株)ライフシステムズは(株)東急イーライフデザインに吸収合併したため、(有)キング、大日東町特定目的会社、恵比寿都市開発合同会社は重要性が失われたため、(株)アクセリオンは持分の減少により、連結子会社の範囲から除いております。</p> <p>(2) 非連結子会社数 11社 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 同左</p>
<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名 非連結子会社 1社 関連会社 4社 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株) 東急保険コンサルティング(株) 太平洋ホールディングス合同会社 他 なお、当連結会計年度において(株)メディ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 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他 関連会社 68社 (株)東急設計コンサルタント 東急グリーンシステム(株) 他</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用していません。</p>	<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名 非連結子会社 1社 関連会社 5社 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株) 東急保険コンサルティング(株) 太平洋ホールディングス合同会社 他 なお、当連結会計年度において(株)アクセリオンは持分の減少により、持分法適用会社の範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名 非連結子会社 11社 同左 関連会社 68社 同左</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。</p> <p>※1 9月30日決算会社 (株)札幌東急ゴルフコース 関西カントリー(株)</p> <p>※1 12月31日決算会社 特定目的会社テルミナス</p> <p>※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 カウン (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 (株)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>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。</p> <p>※1 12月31日決算会社 (有)エヌエイオー 合同会社名古屋栄地所</p> <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 カウン 特定目的会社テルミナス 田園調布都市開発(株)</p> <p>※2 1月31日決算会社 箕面エス・シー(有)</p> <p>※1 重要性が増したため、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。</p> <p>※2 同左</p>
<p>4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (ア) 有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する方法 匿名組合出資金 匿名組合損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「匿名組合出資金」を加減する方法 なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記しております。</p> <p>(イ) デリバティブ 時価法</p> <p>(ウ) たな卸資産 販売用土地・販売用建物 団地毎の総平均法による原価法 一部につき個別法による原価法 商品 売価還元法による原価法 貯蔵品 移動平均法による原価法 (いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>	<p>4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (ア) 有価証券 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 匿名組合出資金 同左 (イ) デリバティブ 同左 (ウ) たな卸資産 販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金 同左 商品 同左 貯蔵品 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及びその他の一部の資産については定額法を採用しております。 また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 3～65年 また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ137百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ380百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。 無形固定資産 定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産除く) 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及びその他の一部の資産については定額法を採用しております。 また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 3～65年 また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(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。</p> <p>(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。</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、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数 (10年) による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数 (10年) による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、東急リパブル(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」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</p> <p>(エ) 債務保証損失引当金 債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。</p> <p>(オ) 役員退職慰労引当金 役員の退職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> <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>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(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、当社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,408百万円、および(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数 (10年) による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数 (10年) による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、東急リパブル(株)は3年による定額法により費用処理しております。</p> <p>(追加情報) 当社において、平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行しておりますが、前連結会計年度に「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(会計基準適用指針第1号)を適用し、特別損失「退職給付制度改定損」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</p> <p>(エ) 債務保証損失引当金 同左</p> <p>(オ) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>(カ) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(キ) 完成工事補償引当金 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(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、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 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>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (ア) 消費税等 同左 (イ) 連結納税制度の適用 同左</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p>
<p>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。</p>	<p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p>
<p>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。</p>	<p>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</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

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

表示方法の変更

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

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																														
<p>1. 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">29,886百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">6,314百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">336百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">317百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">36,854百万円</td> </tr> </table> <p>2. 受取手形割引高及び裏書譲渡高</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取手形割引高</td> <td style="text-align: right;">一百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形裏書譲渡高</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">46百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 土地の再評価</p> <p>当社及び連結子会社である伊豆観光開発(株)は土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行ない、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。</p> <p>再評価を行った年月日</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当社</td> <td style="text-align: right;">平成12年3月31日</td> </tr> <tr> <td>(子会社の合併による再評価)</td> <td style="text-align: right;">平成13年3月31日</td> </tr> <tr> <td>伊豆観光開発(株)</td> <td style="text-align: right;">平成13年1月31日</td> </tr> </table> <p>当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。</p>	東急ホームローン利用者	29,886百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	6,314百万円	従業員住宅借入金利用者	336百万円	会員権ローン利用者	317百万円	36,854百万円		受取手形割引高	一百万円	受取手形裏書譲渡高	46百万円	46百万円		当社	平成12年3月31日	(子会社の合併による再評価)	平成13年3月31日	伊豆観光開発(株)	平成13年1月31日	<p>1. 保証債務</p> <p>連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">25,873百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">4,271百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">312百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">278百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">95百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">30,830百万円</td> </tr> </table> <p>2. 受取手形割引高及び裏書譲渡高</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取手形割引高</td> <td style="text-align: right;">一百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形裏書譲渡高</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">2百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 土地の再評価</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>再評価の方法 同左</p> <p>再評価を行った年月日</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当社</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>(子会社の合併による再評価)</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>伊豆観光開発(株)</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> </table> <p>再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額</p> <p style="text-align: right;">△5,007百万円</p>	東急ホームローン利用者	25,873百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	4,271百万円	会員権ローン利用者	312百万円	従業員住宅借入金利用者	278百万円	つなぎ融資利用者	95百万円	30,830百万円		受取手形割引高	一百万円	受取手形裏書譲渡高	2百万円	2百万円		当社	同左	(子会社の合併による再評価)	同左	伊豆観光開発(株)	同左
東急ホームローン利用者	29,886百万円																																														
千葉市土気東土地区画整理組合	6,314百万円																																														
従業員住宅借入金利用者	336百万円																																														
会員権ローン利用者	317百万円																																														
36,854百万円																																															
受取手形割引高	一百万円																																														
受取手形裏書譲渡高	46百万円																																														
46百万円																																															
当社	平成12年3月31日																																														
(子会社の合併による再評価)	平成13年3月31日																																														
伊豆観光開発(株)	平成13年1月31日																																														
東急ホームローン利用者	25,873百万円																																														
千葉市土気東土地区画整理組合	4,271百万円																																														
会員権ローン利用者	312百万円																																														
従業員住宅借入金利用者	278百万円																																														
つなぎ融資利用者	95百万円																																														
30,830百万円																																															
受取手形割引高	一百万円																																														
受取手形裏書譲渡高	2百万円																																														
2百万円																																															
当社	同左																																														
(子会社の合併による再評価)	同左																																														
伊豆観光開発(株)	同左																																														

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																										
<p>※4. 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用土地</td><td style="text-align: right;">913百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">34,916百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">25,393百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">861百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">318百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">102百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,505百万円</td></tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として次のものを供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">237百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,074百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,312百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,823百万円</td></tr> <tr><td>1年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>長期預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">7,306百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,442百万円</td></tr> </table>	販売用土地	913百万円	土地	34,916百万円	建物及び構築物	25,393百万円	借地権	861百万円	長期貸付金	318百万円	投資有価証券	102百万円	合計	62,505百万円	現金及び預金	237百万円	投資有価証券	1,074百万円	合計	1,312百万円	長期借入金	19,823百万円	1年以内返済予定長期借入金	2,312百万円	長期預り敷金保証金	7,306百万円	合計	29,442百万円	<p>※4. 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,524百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">35,366百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">22,876百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">861百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">311百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">105百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,046百万円</td></tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として次のものを供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">216百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">973百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,189百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,655百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,299百万円</td></tr> <tr><td>長期預り敷金保証金</td><td style="text-align: right;">4,200百万円</td></tr> <tr><td>預り金</td><td style="text-align: right;">2,080百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,235百万円</td></tr> </table>	販売用不動産	1,524百万円	土地	35,366百万円	建物及び構築物	22,876百万円	借地権	861百万円	長期貸付金	311百万円	投資有価証券	105百万円	合計	61,046百万円	現金及び預金	216百万円	投資有価証券	973百万円	合計	1,189百万円	長期借入金	16,655百万円	1年以内返済予定長期借入金	2,299百万円	長期預り敷金保証金	4,200百万円	預り金	2,080百万円	合計	25,235百万円
販売用土地	913百万円																																																										
土地	34,916百万円																																																										
建物及び構築物	25,393百万円																																																										
借地権	861百万円																																																										
長期貸付金	318百万円																																																										
投資有価証券	102百万円																																																										
合計	62,505百万円																																																										
現金及び預金	237百万円																																																										
投資有価証券	1,074百万円																																																										
合計	1,312百万円																																																										
長期借入金	19,823百万円																																																										
1年以内返済予定長期借入金	2,312百万円																																																										
長期預り敷金保証金	7,306百万円																																																										
合計	29,442百万円																																																										
販売用不動産	1,524百万円																																																										
土地	35,366百万円																																																										
建物及び構築物	22,876百万円																																																										
借地権	861百万円																																																										
長期貸付金	311百万円																																																										
投資有価証券	105百万円																																																										
合計	61,046百万円																																																										
現金及び預金	216百万円																																																										
投資有価証券	973百万円																																																										
合計	1,189百万円																																																										
長期借入金	16,655百万円																																																										
1年以内返済予定長期借入金	2,299百万円																																																										
長期預り敷金保証金	4,200百万円																																																										
預り金	2,080百万円																																																										
合計	25,235百万円																																																										
<p>※5. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（16行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">154,466百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">44,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">26,362百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">172,104百万円</td></tr> </table>	当座貸越極度額	154,466百万円	貸出コミットメントの総額	44,000百万円	借入実行残高	26,362百万円	差引額	172,104百万円	<p>※5. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（18行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">150,416百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">51,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">32,712百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">168,704百万円</td></tr> </table>	当座貸越極度額	150,416百万円	貸出コミットメントの総額	51,000百万円	借入実行残高	32,712百万円	差引額	168,704百万円																																										
当座貸越極度額	154,466百万円																																																										
貸出コミットメントの総額	44,000百万円																																																										
借入実行残高	26,362百万円																																																										
差引額	172,104百万円																																																										
当座貸越極度額	150,416百万円																																																										
貸出コミットメントの総額	51,000百万円																																																										
借入実行残高	32,712百万円																																																										
差引額	168,704百万円																																																										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)					当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)				
※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					※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 1,707百万円 建物等売却益 901百万円				
※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					※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 1,074百万円 建物等売却損 931百万円				
※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。					※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たグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ6件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,984百万円)として特別損失に計上いたしました。 なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、または使用価値は将来キャッシュフローを2.1%で割り引いて算定しております。				
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急不動産	賃貸資産等	土地 建物及び 構築物他	神奈川県 藤沢市、 千葉県 佐倉市 他	11,163	東急不動産	リゾート施設等	土地 建物及び 構築物他	熊本県 阿蘇郡 他	2,797
子会社	複合リゾート施設	土地 建物及び 構築物 借地権他	静岡県 伊豆市 他	2,080	子会社	賃貸資産等	土地 建物及び 構築物他	東京都 大田区 他	126
子会社	店舗	建物及び 構築物他	東京都 江東区	443	子会社	営業所等	建物及び 構築物他	東京都 渋谷区 他	60

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

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

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	533,345,304	—	—	533,345,304
合計	533,345,304	—	—	533,345,304
自己株式				
普通株式(注)1	2,005,770	258,096	187,478	2,076,388
合計	2,005,770	258,096	187,478	2,076,388

(注) 1. 普通株式の自己株式数の増加258,096株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少187,478株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,391	4.5	平成20年3月31日	平成20年6月27日
平成20年11月7日 取締役会	普通株式	2,124	4.0	平成20年9月30日	平成20年12月8日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	2,125	利益剰余金	4.0	平成21年3月31日	平成21年6月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
※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>	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在) 現金及び預金勘定 22,613百万円 預金期間が3か月を超える定期預金 △375百万円 有価証券 8,299百万円 短期借入金 △200百万円 現金及び現金同等物 <u>30,337百万円</u>

(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20年3月31日)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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

2. その他有価証券で時価のあるもの

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

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

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

4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

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

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

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

II 当連結会計年度(平成21年3月31日)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	817	818	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	817	818	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	85	85	△0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	85	85	△0
合計		902	904	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	1,338	1,561	223
	(2) 債券	90	90	0
	① 国債・地方債等	90	90	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,429	1,652	223
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	5,713	5,368	△345
	(2) 債券	14	14	△0
	① 国債・地方債等	14	14	△0
	(3) その他	—	—	—
	小計	5,728	5,382	△345
合計		7,157	7,035	△121

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

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

4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	連結貸借対照表計上額 (百万円)
その他有価証券	
譲渡性預金	300
コマーシャル・ペーパー	7,999
非上場株式	4,858
匿名組合出資金	2,191

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

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	487	520	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	487	520	—	—

(デリバティブ取引関係)

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。

(企業結合等関係)

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19年4月1日～平成20年3月31日)

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

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

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

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

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は72,085百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金(現預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

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

当連結会計年度（平成20年4月1日～平成21年3月31日）

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	153,006	57,744	86,759	109,771	68,455	59,886	38,737	574,361	—	574,361
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	3,998	4,455	217	1,988	4,932	18	3,249	18,860	(18,860)	—
計	157,005	62,199	86,977	111,760	73,388	59,905	41,986	593,222	(18,860)	574,361
営業費用	152,930	65,097	86,388	77,428	69,442	58,639	43,227	553,154	(13,783)	539,371
営業利益	4,074	△2,898	588	34,331	3,945	1,266	△1,241	40,068	(5,077)	34,990
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出										
資産	204,172	21,663	35,382	493,363	11,234	199,382	37,530	1,002,730	33,000	1,035,731
減価償却費	86	454	812	4,834	302	4,612	1,379	12,482	809	13,291
資本的支出	84	902	1,010	25,893	318	12,864	2,627	43,702	(3,746)	39,955

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

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

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,348百万円であり、当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は68,180百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金（現預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

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

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。

(関連当事者情報)

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。

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計期間 (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抛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。

当連結会計期間（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

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

当該事業は、当社及び連結子会社他による出資の他、金融機関からのノンリコースローン等により行われております。特別目的会社において当該不動産を売却する場合には、当社及び連結子会社他は抛出した匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成21年3月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該匿名組合出資金等の額に限定されております。

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

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

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

（注）1

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	870,063	借入金等	679,474
その他	52,463	出資預り金等	210,451
		その他	32,602
合計	922,527	合計	922,527

- (注) 1. 当連結会計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（46社）を対象としております。
2. 匿名組合出資金等の内訳は、匿名組合出資金189,976百万円、投資有価証券21,995百万円であります。
3. （注）1. 記載の46社の他、当社及び連結子会社による出資比率が40%以上であったが、保有する不動産を売却し、当連結会計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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	362円88銭	1株当たり純資産額	368円39銭
1株当たり当期純利益	54円00銭	1株当たり当期純利益	19円18銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	28,696	10,192
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	28,696	10,192
期中平均株式数(千株)	531,428	531,287

(注) 2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	218,178	222,480
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	25,364	26,765
(うち少数株主持分)	(25,364)	(26,765)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	192,813	195,715
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	531,339	531,268

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金		
資本準備金	33,740	33,740
その他資本剰余金	5,601	5,566
資本剰余金合計	39,341	39,306
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	5,825	5,818
繰越利益剰余金	51,540	54,454
利益剰余金合計	57,365	60,273
自己株式	△1,108	△1,121
株主資本合計	153,150	156,010
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,014	△90
土地再評価差額金	15,407	16,264
評価・換算差額等合計	16,421	16,173
純資産合計	169,572	172,183
負債純資産合計	777,116	814,453

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

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

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	57,551	57,551
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	57,551	57,551
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	33,740	33,740
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	33,740	33,740
その他資本剰余金		
前期末残高	5,579	5,601
当期変動額		
自己株式の処分	21	△34
当期変動額合計	21	△34
当期末残高	5,601	5,566
資本剰余金合計		
前期末残高	39,319	39,341
当期変動額		
自己株式の処分	21	△34
当期変動額合計	21	△34
当期末残高	39,341	39,306
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	5,831	5,825
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	△6	△6
当期変動額合計	△6	△6
当期末残高	5,825	5,818
繰越利益剰余金		
前期末残高	32,318	51,540
当期変動額		
剰余金の配当	△5,580	△4,515
固定資産圧縮積立金の取崩	6	6
当期純利益	23,619	9,027
土地再評価差額金の取崩	1,176	△1,603
当期変動額合計	19,221	2,914
当期末残高	51,540	54,454

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。