



平成22年3月期 決算短信

平成22年5月11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) 執行役員財務部統括部長

(氏名) 木村昌平

TEL 03-5458-0648

定時株主総会開催予定日 平成22年6月25日

配当支払開始予定日

平成22年6月28日

有価証券報告書提出予定日 平成22年6月25日

(百万円未満切捨て)

1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22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	%
22年3月期	552,067	△3.9	35,469	1.4	28,174	1.8	11,058	8.5
21年3月期	574,361	△9.3	34,990	△57.4	27,674	△63.3	10,192	△64.5

	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	%	%	%
22年3月期	20.82	—	5.5	2.7	6.4
21年3月期	19.18	—	5.2	2.7	6.1

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 190百万円 21年3月期 191百万円

(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
22年3月期	1,055,364	230,986	19.2	382.43
21年3月期	1,035,731	222,480	18.9	368.39

(参考) 自己資本 22年3月期 203,136百万円 21年3月期 195,715百万円

(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
22年3月期	72,476	△26,697	△30,859	46,609
21年3月期	13,354	△82,971	68,029	30,337

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	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	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年3月期	—	4.00	—	4.00	8.00	4,250	41.7	2.2
22年3月期	—	3.50	—	3.50	7.00	3,718	33.6	1.9
23年3月期 (予想)	—	3.50	—	3.50	7.00		32.3	

3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23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	255,000	△2.3	12,000	△59.1	8,500	△66.9	2,000	△84.0	3.77
通期	550,000	△0.4	36,000	1.5	28,500	1.2	11,500	4.0	21.65

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) 22年3月期 533,345,304株 21年3月期 533,345,304株
 ② 期末自己株式数 22年3月期 2,174,048株 21年3月期 2,076,388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40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. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22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	%
22年3月期	219,693	△5.4	23,711	△14.3	18,198	△19.1	8,634	△4.4
21年3月期	232,143	△12.6	27,679	△55.1	22,503	△60.9	9,027	△61.8

	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
22年3月期	16.25	—
21年3月期	16.99	—

(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
22年3月期	830,218	176,989	21.3	333.21
21年3月期	814,453	172,183	21.1	324.10

(参考) 自己資本 22年3月期 176,989百万円 21年3月期 172,183百万円

※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5,521億円（対前期△3.9%）、営業利益355億円（同+1.4%）、経常利益282億円（同+1.8%）、当期純利益は111億円（同+8.5%）と前期に対して減収ながら増益となりました。売上高は、マンションの計上戸数減少などにより223億円の減収、営業利益はたな卸資産やS P Cが保有する一部の資産の損失処理をS P Cを通じたビル売却による配当増加などで補い5億円の増益、経常利益も5億円の増益となりました。

特別損益では、特別利益において固定資産売却益など36億円を計上する一方、減損損失36億円など特別損失を38億円計上いたしました。前期に対して特別損益は38億円改善いたしました。税金費用の増加もあり当期利益は9億円の増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6 公表)	対予想
売上高	5,744	5,521	△223	5,500	21
営業利益	350	355	5	370	△15
経常利益	277	282	5	285	△3
当期純利益	102	111	9	105	6
有利子負債	4,770	4,789	19	4,800	△11

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6 公表)	対予想
合計	5,744	5,521	△223	5,500	21
分譲	1,570	1,188	△382	1,180	8
請負工事	622	594	△28	626	△32
小売	870	780	△90	823	△43
賃貸	1,118	1,349	231	1,281	67
管理受託	734	747	13	755	△7
リゾート	599	584	△15	604	△19
仲介その他	420	410	△10	411	△2
全社・消去	△189	△131	57	△181	49

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6 公表)	対予想
合計	350	355	5	370	△15
分譲	41	△146	△186	△110	△36
請負工事	△29	△16	13	△16	0
小売	6	2	△4	3	△1
賃貸	343	500	157	489	11
管理受託	39	44	5	40	5
リゾート	13	14	2	16	△1
仲介その他	△12	4	17	△3	7
全社・消去	△51	△50	1	△50	0

① 分譲

売上高は1,188億円（対前期△24.3%）、146億円の営業損失となりました。マンションの計上戸数減などで売上が減少するとともに粗利率が低下、さらに販売価格見直し等により、たな卸資産の評価損を124億円計上したことで減収減益となりました。

マンションの販売状況については、予想を上回る契約を確保し、完成在庫も372戸と減少しております。賃貸住宅の一棟売りを除くマンションの次期売上予想に対する契約済み割合は44%（同+4%）となっております（単体）。

なお当期は、マンションとして「ブランズタワー南千住」（東京都荒川区）、「大崎ウエストシティタワーズ」（東京都品川区）、「イーストゲートタワー川口」（埼玉県川口市）「ブランズ茨木」（大阪府茨木市）等を、建売住宅として「ブランズガーデンあすみが丘東」（千葉県千葉市）等を、別荘として「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」（兵庫県神戸市）等を売上に計上しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6 公表)	対予想
売上高	1,570	1,188	△382	1,180	8
営業利益	41	△146	△186	△110	△36

売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	2,693戸	996	2,362戸	875	△121
建売住宅	283戸	72	251戸	73	2
別荘	165戸	68	106戸	35	△34
その他分譲	—	434	—	205	△230

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	21年3月期末	22年3月期末
マンション	1,726戸	1,972戸	1,810戸	1,942戸	816戸	372戸
建売住宅	163戸	174戸	169戸	164戸	43戸	31戸
別荘	63戸	158戸	48戸	87戸	—	—

② 請負工事

売上高594億円（対前期△4.5%）、16億円の営業損失となりました。市場低迷が続くなか費用削減に取り組み、減収ながらも損失幅を縮小させております。

受注実績についても、注文住宅では低価格商品、リフォームでは建替代替商品の受注が秋以降順調に拡大しており、回復基調となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6 公表)	対予想
売上高	622	594	△28	626	△32
営業利益	△29	△16	13	△16	0

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	191	159	△33
リフォーム	156	158	3
造園その他	275	277	2

受注実績(受注高)

(消去前・億円)

	前期	当期	比較
受注高計	574	561	△14
注文住宅	218	188	△29
リフォーム	156	161	5
造園その他	200	211	11

③ 小売

売上高は780億円（対前期△10.3%）、営業利益は2億円（同△59.6%）となりました。消費者の低価格・節約志向の高まりもあり(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、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。

また当期は、お客様の生活の豊かさを応援するため、「ヒント・マーケット」をコンセプトとして掲げ、情報発信の強化にも取り組んでまいりました。

なお、平成22年4月には東急ハンズの小型専門店「ハンズ ビー」の戸塚東急プラザ店を開業しております。さらに、平成23年春には九州初出店となる（仮称）東急ハンズ博多店の新規開業を予定しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6 公表)	対予想
売上高	870	780	△90	823	△43
営業利益	6	2	△4	3	△1

売上高内訳 ()内は期末店舗数

(億円)

	前期	当期	比較
首都圏	655 (13)	588 (13)	△67
関西圏	134 (3)	117 (3)	△17
地方	58 (2)	53 (2)	△5
小型店	23 (6)	22 (8)	△0

④ 賃貸

売上高は1,349億円(対前期+20.7%)、営業利益は500億円(同+45.6%)となりました。SPCを通じて保有する地方のオフィス・商業施設を中心に一部の資産において評価損を87億円、売却損を36億円計上する一方、SPCを通じたビル売却による配当314億円を計上したことから増収増益となりました。

当期のオフィスビル市場は、テナントのコスト意識の高まりから軟調に推移いたしましたが、営業に注力した結果、3月末の空室率(単体)は、3.0%と改善し、既存ビルにおける募集面積も順調に減少しております。

次期については、平成22年4月に戸塚西口共同ビルに「戸塚東急プラザ」を100%稼動にて開業、今後も「霞が関東急ビル」や二子玉川再開発プロジェクトなどの開業を予定しております。

また、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、滞在型ホテル事業の東急ステイも、平成22年4月の「東急ステイ池袋」開業により首都圏14店舗、1,899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 (21.11.6公表)	対予想
売上高	1,118	1,349	231	1,281	67
営業利益	343	500	157	489	11

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
保有	188	189	1
借上	123	117	△6
SPC	351	562	211
子会社等	455	480	25

SPCへのエクイティー投資残高(単体)

	20年3月期末	21年3月期末	22年3月期末
SPC件数	71	64	62
投資残高(億円)	2,007	2,331	2,162

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	20年3月期末	21年3月期末	22年3月期末
賃貸床面積(m ²)	814,146	828,719	772,364
オフィス・商業	496,433	470,684	458,285
SPC	317,713	358,035	314,079
空室率(連結)	2.0%	5.1%	3.9%
空室率(単体)	1.4%	4.6%	3.0%

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)

	20年3月期末	21年3月期末	22年3月期末
住宅賃貸物件	12,223	12,909	14,082
賃貸管理代行	46,911	48,811	54,119
社宅管理代行	54,342	61,974	67,483

⑤ 管理受託

売上高は747億円（対前期+1.8%）、営業利益は44億円（同+12.4%）となりました。㈱東急コミュニティーにおいて公営住宅などにおける指定管理者案件への積極的な受注活動を推進しており、マンション管理ストックの拡大に伴う収入増や費用削減効果により増収増益となっております。

マンション管理受託戸数は新たに28千戸の新規受託があり、当期末373千戸となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6公表)	対予想
売上高	734	747	13	755	△7
営業利益	39	44	5	40	5

期末管理物件数

	20年3月期末	21年3月期末	22年3月期末
マンション(戸)	346,305	353,368	373,250
ビル(件)	1,134	1,107	1,181

⑥ リゾート

売上高は584億円（対前期△2.4%）、営業利益は14億円（同+14.4%）となりました。売上高はフィットネスクラブのスポーツオアシスにおいて新規施設の寄与がある一方、会員権の販売減や温浴施設の売却に伴い減収となりましたが、シニア住宅における「グランクレールセンター南」の販売好調と前期開業した施設の開業負担が減少したことなどにより増益となりました。

当期は、ハーヴェストクラブにおいて有馬六彩・VIALAannex有馬六彩、スポーツオアシスでは戸塚店、シニア住宅でも「クレールレジデンス桜台」「グランクレールセンター南」を開業、次期もシニア住宅では平成22年夏に「グランクレール成城」の開業を予定しております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6公表)	対予想
売上高	599	584	△15	604	△19
営業利益	13	14	2	16	△1

売上高内訳 () 内は期末施設数 (億円)

	前期	当期	比較
ゴルフ	103 (22)	104 (22)	1
ハーヴェスト	111 (23)	113 (24)	2 (会員制リゾートクラブ)
オアシス	127 (32)	137 (32)	10 (フィットネスクラブ)
スキー	114 (8)	114 (8)	△0
シニア住宅	33 (6)	37 (8)	4
その他	111	80	△31

⑦ 仲介その他

売上高は410億円(対前期△2.4%)、営業利益は4億円となりました。売買仲介は、リテールにおいて、価格の低下や新築物件の供給減少を背景に成約件数が増加、成約価格も底打ち傾向にあり堅調に推移しているものの、ホールでは金融機関の融資姿勢に大きな変化は見られず、大型取引の成立は一部に留まるなど不動産投資市場は本格回復に至っておりません。販売受託においても販売・引渡ともに計画を上回る水準で推移しているものの、前期との比較では大型取引が減少するなど、減収となっております。一方、東急リバブル(株)を中心に費用削減に取り組み、増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (21.11.6 公表)	対予想
売上高	420	410	△10	411	△2
営業利益	△12	4	17	△3	7

売上高内訳 (億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	265	269	4
販売受託	59	41	△18
福利厚生受託	33	36	3
その他	63	64	0

<平成23年3月期の業績見通し>

賃貸セグメントにおいてSPCを通じたビル売却による配当が減少するものの、売上高は分譲セグメントにおいてマンション等の売上が大幅に増加することなどからほぼ横這い、営業利益も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)

	22年3月期	23年3月期	比較
売上高	5,521	5,500	△21
EBITDA	487	500	13
営業利益	355	360	5
経常利益	282	285	3
当期純利益	111	115	4

EBITDA：償却前営業利益

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	22年3月期	23年3月期	比較
分譲	1,188	1,368	180
請負工事	594	641	47
小売	780	773	△7
賃貸	1,349	1,083	△266
管理受託	747	721	△26
運営 ※1	584	623	38
仲介その他 ※2	410	—	△410
仲介 ※2	—	361	361
その他 ※2	—	92	92
全社・消去	△131	△162	△31

営業利益

(億円)

	22年3月期	23年3月期	比較
分譲	△146	26	172
請負工事	△16	5	21
小売	2	3	1
賃貸	500	298	△202
管理受託	44	43	△1
運営 ※1	14	16	2
仲介その他 ※2	4	—	△4
仲介 ※2	—	18	18
その他 ※2	—	1	1
全社・消去	△50	△51	△1

平成23年3月期より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 昭和63年5月26日企業会計審議会第一部会 平成21年3月27日改正）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）が適用となるに伴い、※1、※2の通り、一部のセグメントの表記等を変更する予定であります。

※1 これまで「リゾート」セグメントと表記していたものを「運営」に変更いたします。

※2 これまで「仲介その他」セグメントと表記していたものを「仲介」と「その他」に区分して表記いたします。

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)

	20年3月期末	21年3月期末	22年3月期末
総資産	10,139	10,357	10,554
総負債	7,957	8,133	8,244
純資産	2,182	2,225	2,310
うち自己資本	1,928	1,957	2,031
自己資本比率	19.0%	18.9%	19.2%
期末有利子負債	4,115	4,770	4,789
EBITDA倍率	4.4倍	9.9倍	9.8倍
DEレシオ	2.1倍	2.4倍	2.4倍
ROA	8.4%	3.5%	3.4%

23年3月期末 予想
4,950
9.9倍
2.4倍
3.5%

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163億円増加し、当期末は466億円となりました。

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281億円、匿名組合損益未清算額等の増加160億円、たな卸資産評価損135億円、減価償却費132億円等の資金増加の一方、法人税等の支払い113億円、利息の支払73億円等もあり、725億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151億円、固定資産売却収入150億円等の資金増加がありましたが、固定資産投資370億円、エクイティ投資144億円、有価証券及び投資有価証券の取得119億円等により、267億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971億円の調達等による資金増加がありましたが、長期借入金の返済611億円、短期借入金の減少534億円、長期預り敷金保証金の減少232億円等により、309億円の資金減少となりました。

キャッシュ・フロー指標の推移

	20年3月期	21年3月期	22年3月期
自己資本比率	19.0%	18.9%	19.2%
時価ベースの自己資本比率	32.4%	12.9%	17.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	16.5年	35.7年	6.6年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.5	1.7	9.7

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、当初計画通り1株当たり3.5円（年間配当金7.0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33.6%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、配当につきましても第2四半期末配当金を1株当たり3.5円、期末配当金も1株当たり3.5円とし、年間配当金は1株当たり7.0円と当期と同額の予定としております。

2. 企業集団の状況

当社グループは当社、子会社73社、関連会社68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。一部の商業ビルについては、子会社である東急不動産S Cマネジメント(株)に運営を委託しております。

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、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。

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。

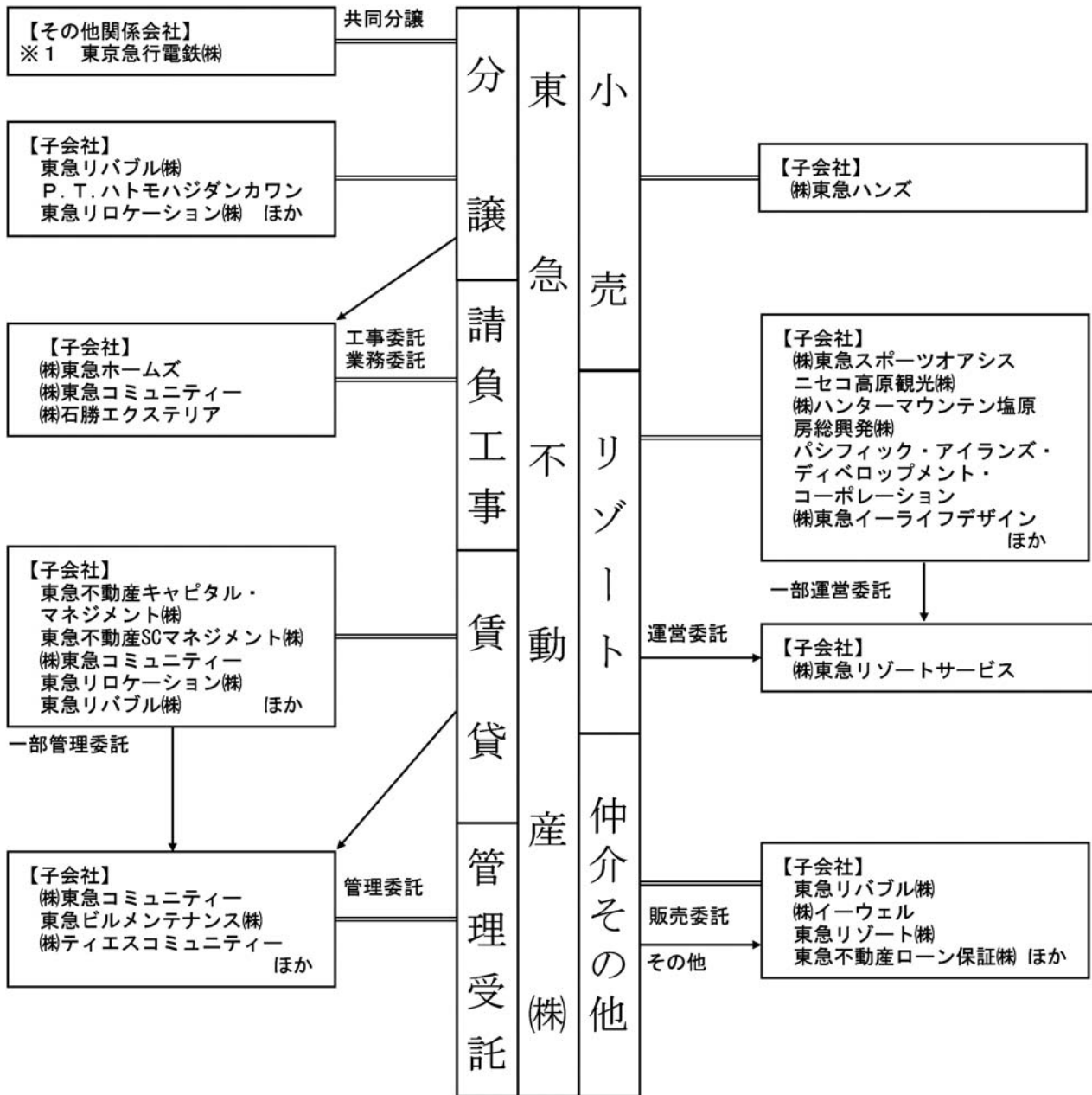
なお、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光(株)、勝山高原開発(株)、玉原東急リゾート(株)、(株)ハンターマウンテン塩原がスキー場を、房総興発(株)、(株)猿島カントリー等がゴルフ場を、伊豆観光開発(株)がゴルフ場等レジャースポーツ施設を、(株)東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを運営しております。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

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。(62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21年6月25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

当社企業グループは、3ヵ年の中期経営計画「Grow Value 2010」（平成20年度～平成22年度）において、平成22年度末の数値目標（連結ベース）として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点を掲げておりましたが、景気の後退から平成22年度末の数値目標を前述の通り①営業利益360億円、②D/Eレシオ2.4倍といたしました。

なお、これらを達成するために掲げた「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」による成長戦略、有利子負債コントロールによる財務戦略、将来の成長に向けた建替・再開発による長期的戦略などの重点戦略は引き続き推進してまいります。

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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※4 22,613	※4 44,626
受取手形及び売掛金	13,750	14,667
有価証券	8,299	70
商品	7,985	7,556
販売用不動産	※4 106,152	※4 99,001
仕掛販売用不動産	90,457	70,445
未成工事支出金	3,391	2,731
貯蔵品	885	787
短期貸付金	14	2,256
繰延税金資産	4,761	5,402
その他	31,133	36,318
貸倒引当金	△460	△372
流動資産合計	288,984	283,490
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	262,496	277,905
減価償却累計額	△137,459	△144,116
建物及び構築物(純額)	※4 125,037	※4 133,788
土地	※3, ※4 255,303	※3, ※4 281,925
建設仮勘定	11,265	17,404
その他	37,093	39,402
減価償却累計額	△26,481	△28,033
その他(純額)	※4 10,611	※4 11,368
有形固定資産合計	402,218	444,486
無形固定資産		
借地権	※4 10,295	※4 13,652
のれん	1,382	934
その他	14,714	13,846
無形固定資産合計	26,391	28,433
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 35,777	※4 42,477
匿名組合出資金	204,320	181,845
長期貸付金	※4 504	※4 650
敷金及び保証金	57,093	53,928
繰延税金資産	12,760	12,902
その他	8,638	8,061
貸倒引当金	△959	△912
投資その他の資産合計	318,136	298,953
固定資産合計	746,747	771,874
資産合計	1,035,731	1,055,364

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	36,409	43,552
短期借入金	※4, ※5 110,611	※4, ※5 130,655
コマーシャル・ペーパー	48,000	—
未払金	12,037	※4 19,051
未払法人税等	2,798	6,671
繰延税金負債	19	12
前受金	28,635	26,569
受託販売預り金	9,633	9,678
預り金	※4 18,436	※4 19,877
不動産特定共同事業預り金	10,100	5,150
賞与引当金	5,293	5,753
役員賞与引当金	87	94
完成工事補償引当金	316	274
その他の引当金	451	913
その他	10,060	10,727
流動負債合計	292,893	278,981
固定負債		
社債	40,000	41,000
長期借入金	※4 278,422	※4 307,283
繰延税金負債	2,487	2,413
再評価に係る繰延税金負債	12,533	14,358
長期預り敷金保証金	※4 156,645	146,660
不動産特定共同事業預り金	5,150	6,800
退職給付引当金	19,584	20,459
債務保証損失引当金	916	751
役員退職慰労引当金	350	71
その他の引当金	34	79
その他	4,232	※4 5,517
固定負債合計	520,357	545,396
負債合計	813,250	824,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,306	39,297
利益剰余金	85,513	89,927
自己株式	△1,121	△1,147
株主資本合計	181,249	185,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△140	44
繰延ヘッジ損益	△20	—
土地再評価差額金	※3 16,439	※3 19,098
為替換算調整勘定	△1,812	△1,635
評価・換算差額等合計	14,465	17,508
少数株主持分	26,765	27,849
純資産合計	222,480	230,986
負債純資産合計	1,035,731	1,055,364

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業収益	574,361	552,067
営業原価	※1 460,014	※1 445,609
営業総利益	114,347	106,458
販売費及び一般管理費	79,356	70,988
営業利益	34,990	35,469
営業外収益		
受取利息	229	134
受取配当金	344	394
持分法による投資利益	191	190
為替差益	69	—
その他	387	381
営業外収益合計	1,222	1,102
営業外費用		
支払利息	7,850	7,476
貸倒引当金繰入額	57	0
その他	629	920
営業外費用合計	8,537	8,397
経常利益	27,674	28,174
特別利益		
固定資産売却益	※2 2,609	※2 3,536
貸倒引当金戻入額	75	91
その他	292	1
特別利益合計	2,978	3,630
特別損失		
投資有価証券評価損	1,458	—
固定資産売却損	※3 2,006	※3 88
減損損失	※4 2,984	※4 3,576
その他	427	85
特別損失合計	6,876	3,750
税金等調整前当期純利益	23,776	28,054
法人税、住民税及び事業税	8,489	14,190
法人税等調整額	2,748	836
法人税等合計	11,237	15,026
少数株主利益	2,346	1,969
当期純利益	10,192	11,058

(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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	39,341	39,306
当期変動額		
自己株式の処分	△34	△9
当期変動額合計	△34	△9
当期末残高	39,306	39,297
利益剰余金		
前期末残高	81,499	85,513
当期変動額		
剰余金の配当	△4,516	△3,984
当期純利益	10,192	11,058
連結範囲の変動	△59	—
土地再評価差額金の取崩	△1,603	△2,659
当期変動額合計	4,013	4,414
当期末残高	85,513	89,927
自己株式		
前期末残高	△1,108	△1,121
当期変動額		
自己株式の取得	△116	△54
自己株式の処分	103	28
当期変動額合計	△13	△25
当期末残高	△1,121	△1,147
株主資本合計		
前期末残高	177,284	181,249
当期変動額		
剰余金の配当	△4,516	△3,984
当期純利益	10,192	11,058
自己株式の取得	△116	△54
自己株式の処分	68	19
連結範囲の変動	△59	—
土地再評価差額金の取崩	△1,603	△2,659
当期変動額合計	3,965	4,378
当期末残高	181,249	185,628

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	1,091	△140
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,232	185
当期変動額合計	△1,232	185
当期末残高	△140	44
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	5	△20
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△26	20
当期変動額合計	△26	20
当期末残高	△20	—
土地再評価差額金		
前期末残高	15,582	16,439
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	856	2,659
当期変動額合計	856	2,659
当期末残高	16,439	19,098
為替換算調整勘定		
前期末残高	△1,151	△1,812
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△661	177
当期変動額合計	△661	177
当期末残高	△1,812	△1,635
評価・換算差額等合計		
前期末残高	15,529	14,465
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,063	3,042
当期変動額合計	△1,063	3,042
当期末残高	14,465	17,508
少数株主持分		
前期末残高	25,364	26,765
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,400	1,083
当期変動額合計	1,400	1,083
当期末残高	26,765	27,849

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	218,178	222,480
当期変動額		
剰余金の配当	△4,516	△3,984
当期純利益	10,192	11,058
自己株式の取得	△116	△54
自己株式の処分	68	19
連結範囲の変動	△59	—
土地再評価差額金の取崩	△1,603	△2,659
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	337	4,126
当期変動額合計	4,302	8,505
当期末残高	222,480	230,986

(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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	23,776	28,054
減価償却費	13,291	13,228
のれん償却額	1,415	407
持分法による投資損益 (△は益)	△191	△190
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,458	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	258	△135
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△677	△291
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	498	873
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,910	459
減損損失	2,984	3,576
たな卸資産評価損	10,100	13,473
有価証券及び投資有価証券売却損益 (△は益)	39	24
固定資産売却損益 (△は益)	△603	△3,448
固定資産除却損	831	544
受取利息及び受取配当金	△573	△529
支払利息	7,850	7,476
売上債権の増減額 (△は増加)	6,451	△1,787
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,667	6,529
仕入債務の増減額 (△は減少)	△14,206	7,648
未払金の増減額 (△は減少)	△2,937	97
前受金の増減額 (△は減少)	△805	630
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	1,831	44
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	△21,250	△3,300
匿名組合損益未精算額等の増減額 (△は減少)	5,704	15,998
その他	725	1,064
小計	32,396	90,423
利息及び配当金の受取額	742	663
利息の支払額	△7,550	△7,348
法人税等の支払額	△12,235	△11,261
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,354	72,476

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	△3	△12
定期預金の払戻による収入	103	2
貸付けによる支出	△237	△212
貸付金の回収による収入	358	32
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△1,921	△11,855
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	770	1,511
子会社株式の取得による支出	△5	△203
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	△2,547	△88
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	△3,621	△2,353
敷金及び保証金の回収による収入	3,290	5,384
固定資産の取得による支出	△47,106	△36,950
固定資産の売却による収入	9,832	15,036
匿名組合出資金の払込による支出	△64,428	△14,444
匿名組合出資金の払戻による収入	22,923	15,106
工事負担金等受入による収入	—	2,190
関係会社株式の取得による支出	△1	—
その他	389	158
投資活動によるキャッシュ・フロー	△82,971	△26,697
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)	38,697	△53,418
長期借入れによる収入	109,554	97,142
長期借入金の返済による支出	△72,909	△61,115
長期預り敷金保証金の返還による支出	△21,055	△23,196
長期預り敷金保証金の受入による収入	19,473	14,171
社債の発行による収入	—	1,000
配当金の支払額	△4,516	△3,984
少数株主への配当金の支払額	△972	△696
自己株式の純増減額 (△は増加)	△48	△35
その他	△194	△725
財務活動によるキャッシュ・フロー	68,029	△30,859
現金及び現金同等物に係る換算差額	△330	87
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,918	15,007
現金及び現金同等物の期首残高	33,454	30,337
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	1,264
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 30,337	※1 46,609

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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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 59社 連結子会社名は、「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため省略しております。 なお、当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 非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 62社 連結子会社名は、「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため省略しております。 なお、当連結会計年度において、神大病院パーキングサービス(株)は株式を取得したため、TLCリアルティマネジメント(株)、東急リバブル東北(株)は新設したため、それぞれ連結子会社としております。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成20年5月13日)を適用しておりますが、これによる連結の範囲に変更はございません。</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 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 (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>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)アクセリオンは株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。</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 64社 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(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と与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用しておりません。	(3) 持分法を適用しない理由 同左
<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 楠エヌエイオー 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 カワン 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 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 同左</p> <p>※2 12月31日決算会社 同左</p> <p>※2 1月31日決算会社 同左</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。</p> <p>(イ) デリバティブ 時価法</p> <p>(ウ) たな卸資産 販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金 団地毎の総平均法による原価法 一部につき個別法による原価法</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</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>商品 売価還元法による原価法</p> <p>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>(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。 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。 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> <p>(3) 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、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>商品 同左</p> <p>貯蔵品 同左</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) 同左</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 同左</p> <p>(3) 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 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</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をしております。</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 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、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>(追加情報) 当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）（企業会計基準第19号平成20年7月31日）を適用しております。これによる営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高はありません。</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 同左</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> <p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準 (完成工事高及び完成工事原価の計上基準) 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法） その他の工事 工事完成基準 (会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日）を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 これにより、営業収益、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ありません。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<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 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>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(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。</p> <p>(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>(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) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(ア) 消費税等 同左</p> <p>(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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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、E D I N E TへのX B R L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なりました。なお、当連結会計年度に含まれる「販売委託未収入金」は、622百万円であります。</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等の増減額」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等の増減額」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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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;">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 style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,830百万円</td> </tr> </table> <p>2. 受取手形裏書譲渡高 2百万円</p> <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>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 Δ5,007百万円</p> <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 style="width: 80%;">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 style="width: 80%;">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 style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,299百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">2,080百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,655百万円</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 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>	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	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	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	短期借入金	2,299百万円	預り金	2,080百万円	長期借入金	16,655百万円	長期預り敷金保証金	4,200百万円	合計	25,235百万円	<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;">21,890百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">299百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">284百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">219百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">104百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,798百万円</td> </tr> </table> <p>2. 受取手形裏書譲渡高 一百万円</p> <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>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> <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 style="width: 80%;">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;">71,001百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">23,157百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">4,177百万円</td> </tr> <tr> <td>長期貸付金</td> <td style="text-align: right;">301百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">112百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">100,274百万円</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%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">370百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">883百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,254百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,893百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">96百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">1,797百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">39,920百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債その他</td> <td style="text-align: right;">871百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,580百万円</td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	21,890百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	299百万円	会員権ローン利用者	284百万円	従業員住宅借入金利用者	219百万円	つなぎ融資利用者	104百万円		22,798百万円	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	販売用不動産	1,524百万円	土地	71,001百万円	建物及び構築物	23,157百万円	借地権	4,177百万円	長期貸付金	301百万円	投資有価証券	112百万円	合計	100,274百万円	現金及び預金	370百万円	投資有価証券	883百万円	合計	1,254百万円	短期借入金	3,893百万円	未払金	96百万円	預り金	1,797百万円	長期借入金	39,920百万円	固定負債その他	871百万円	合計	46,580百万円
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																																																																																																		
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																																																																																																		
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																																																																																																		
短期借入金	2,299百万円																																																																																																		
預り金	2,080百万円																																																																																																		
長期借入金	16,655百万円																																																																																																		
長期預り敷金保証金	4,200百万円																																																																																																		
合計	25,235百万円																																																																																																		
東急ホームローン利用者	21,890百万円																																																																																																		
千葉市土気東土地区画整理組合	299百万円																																																																																																		
会員権ローン利用者	284百万円																																																																																																		
従業員住宅借入金利用者	219百万円																																																																																																		
つなぎ融資利用者	104百万円																																																																																																		
	22,798百万円																																																																																																		
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																																																																																																		
販売用不動産	1,524百万円																																																																																																		
土地	71,001百万円																																																																																																		
建物及び構築物	23,157百万円																																																																																																		
借地権	4,177百万円																																																																																																		
長期貸付金	301百万円																																																																																																		
投資有価証券	112百万円																																																																																																		
合計	100,274百万円																																																																																																		
現金及び預金	370百万円																																																																																																		
投資有価証券	883百万円																																																																																																		
合計	1,254百万円																																																																																																		
短期借入金	3,893百万円																																																																																																		
未払金	96百万円																																																																																																		
預り金	1,797百万円																																																																																																		
長期借入金	39,920百万円																																																																																																		
固定負債その他	871百万円																																																																																																		
合計	46,580百万円																																																																																																		

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)																
※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。	※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（21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。																
<table border="0"> <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><u>差引額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>168,704百万円</u></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	<u>差引額</u>	<u>168,704百万円</u>	<table border="0"> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td style="text-align: right;">152,850百万円</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;">32,875百万円</td> </tr> <tr> <td><u>差引額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>170,975百万円</u></td> </tr> </table>	当座貸越極度額	152,850百万円	貸出コミットメントの総額	51,000百万円	借入実行残高	32,875百万円	<u>差引額</u>	<u>170,975百万円</u>
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																
<u>差引額</u>	<u>168,704百万円</u>																
当座貸越極度額	152,850百万円																
貸出コミットメントの総額	51,000百万円																
借入実行残高	32,875百万円																
<u>差引額</u>	<u>170,975百万円</u>																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)					当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)				
<p>※1. 営業原価 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">10,100百万円</p>					<p>※1. 営業原価 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">13,473百万円</p>				
<p>※2. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益であります。</p> <p>土地売却益 1,707百万円 建物等売却益 901百万円</p>					<p>※2. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益であります。</p> <p>土地売却益 3,322百万円 建物等売却益 214百万円</p>				
<p>※3. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損であります。</p> <p>土地売却損 1,074百万円 建物等売却損 931百万円</p>					<p>※3. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損であります。</p> <p>土地売却損 82百万円 建物等売却損 6百万円</p>				
<p>※4. 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。</p> <p>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。</p>					<p>※4. 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または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ14件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(3,576百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>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	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	東急不動産	賃貸資産等	土地 建物及び 構築物他	東京都 世田谷区 和歌山県 有田郡 他	2,496
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	リゾート施設	土地	北海道 虻田郡 倶知安町	714
子会社	営業所等	建物及び 構築物他	東京都 渋谷区 他	60	子会社	営業所等	土地 建物及び 構築物他	東京都 江東区 他	365

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22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	2,076,388	151,730	54,070	2,174,048
合計	2,076,388	151,730	54,070	2,174,048

（注）1. 普通株式の自己株式数の増加151,730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54,070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21年6月25日 定時株主総会	普通株式	2,125	4.0	平成21年3月31日	平成21年6月26日
平成21年11月6日 取締役会	普通株式	1,859	3.5	平成21年9月30日	平成21年12月7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22年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,859	利益剰余金	3.5	平成22年3月31日	平成22年6月28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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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 <div style="text-align: right;">(平成21年3月31日現在)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">22,613百万円</td> </tr> <tr> <td>預金期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△75百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">7,999百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">△200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,337百万円</td> </tr> </table>	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	△75百万円	有価証券	7,999百万円	短期借入金	△200百万円	現金及び現金同等物	30,337百万円	※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 <div style="text-align: right;">(平成22年3月31日現在)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">44,626百万円</td> </tr> <tr> <td>預金期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△85百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">70百万円</td> </tr> <tr> <td>短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">2,199百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">△200百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,609百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	44,626百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	△85百万円	有価証券	70百万円	短期貸付金	2,199百万円	短期借入金	△200百万円	現金及び現金同等物	46,609百万円
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	△75百万円																						
有価証券	7,999百万円																						
短期借入金	△200百万円																						
現金及び現金同等物	30,337百万円																						
現金及び預金勘定	44,626百万円																						
預金期間が3か月を超える定期預金	△85百万円																						
有価証券	70百万円																						
短期貸付金	2,199百万円																						
短期借入金	△200百万円																						
現金及び現金同等物	46,609百万円																						

(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。

(金融商品関係)

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)

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。

(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。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む)等を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は9,458百万円(賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上)であります。

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

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
160,042	27,208	187,251	238,701

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(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(△損失)	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。

当連結会計年度（平成21年4月1日～平成22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	118,778	55,774	77,569	132,718	70,166	58,409	38,649	552,067	—	552,067
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	33	3,616	441	2,132	4,559	39	2,315	13,137	(13,137)	—
計	118,812	59,391	78,011	134,850	74,725	58,449	40,964	565,204	(13,137)	552,067
営業費用	133,376	60,941	77,773	84,851	70,289	57,000	40,548	524,782	(8,184)	516,598
営業利益（△損失）	△14,564	△1,550	237	49,999	4,435	1,448	416	40,422	(4,953)	35,469
II. 資産、減価償却費及び資本 的支出										
資産	181,863	18,404	32,369	524,071	11,697	209,609	45,903	1,023,920	31,443	1,055,364
減価償却費	54	374	950	4,561	256	4,763	1,428	12,387	841	13,228
資本的支出	17	286	1,096	27,017	133	17,105	1,171	46,827	268	47,095

(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4,994百万円であり、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74,393百万円であり、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)

前連結会計年度(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。

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

	当連結会計期間末 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. 当連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、当社及び連結子会社の出資比率が40%以上の特別目的会社(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、当連結会計年度末時点において出資残高がない特別目的会社からの営業収益を含みます。
4. 出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22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する匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成22年3月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該匿名組合出資金等の額に限定されております。

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

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

	当連結会計期間末 残高（百万円）	主な損益（注）3 （平成21年4月1日～平成22年3月31日）	
		項目	金額（百万円）
匿名組合出資金等（注）2	203,910	営業収益	20,222
		営業原価（注）4	8,258
マネジメント業務	—	営業収益	3,020

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	823,297	借入金等	629,132
その他	48,043	出資預り金等	212,860
		その他	29,349
合計	871,340	合計	871,340

- (注) 1. 当連結会計年度末において出資残高のある特別目的会社のうち、当社及び連結子会社の出資比率が40%以上の特別目的会社（43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175,488百万円、投資有価証券28,422百万円であります。
3. (注) 1. 記載の43社の他、当社及び連結子会社による出資比率が40%以上であったが、保有する不動産を売却し、当連結会計年度末時点において出資残高がない特別目的会社からの営業収益を含みます。
4. 出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	368円39銭	1株当たり純資産額	382円43銭
1株当たり当期純利益	19円18銭	1株当たり当期純利益	20円82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いません。		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いません。	

(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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
当期純利益 (百万円)	10,192	11,058
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)	10,192	11,058
期中平均株式数 (千株)	531,287	531,221

(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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	222,480	230,986
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	26,765	27,849
(うち少数株主持分)	(26,765)	(27,849)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	195,715	203,136
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)	531,268	531,171

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,232	12,697
売掛金	1,834	2,505
販売用不動産	88,787	83,773
仕掛販売用不動産	84,546	65,409
貯蔵品	27	29
前渡金	4,592	10,168
前払費用	1,285	1,166
繰延税金資産	1,254	1,511
未収入金	14,923	16,246
関係会社短期貸付金	11,063	7,359
その他	4,750	6,274
貸倒引当金	△20	△16
流動資産合計	220,278	207,125
固定資産		
有形固定資産		
建物	127,199	138,182
減価償却累計額	△59,178	△62,382
建物(純額)	68,020	75,799
構築物	20,244	20,344
減価償却累計額	△13,725	△14,126
構築物(純額)	6,518	6,218
機械及び装置	4,222	4,407
減価償却累計額	△3,313	△3,434
機械及び装置(純額)	908	972
車両運搬具	309	310
減価償却累計額	△274	△284
車両運搬具(純額)	34	25
工具、器具及び備品	5,404	5,608
減価償却累計額	△4,221	△4,434
工具、器具及び備品(純額)	1,183	1,174
土地	161,703	188,285
リース資産	1,088	1,128
減価償却累計額	△6	△47
リース資産(純額)	1,081	1,081
建設仮勘定	10,822	16,509
有形固定資産合計	250,273	290,066
無形固定資産		
借地権	4,855	8,091
ソフトウェア	341	301
その他	7,198	7,042
無形固定資産合計	12,395	15,435

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	8,620	9,379
その他の関係会社有価証券	31,763	36,036
関係会社株式	40,448	40,744
匿名組合出資金	2,751	2,992
関係会社匿名組合出資金	200,213	178,968
長期貸付金	69	190
関係会社長期貸付金	8,665	11,144
敷金及び保証金	30,922	28,460
繰延税金資産	3,166	4,988
長期前払費用	736	550
その他	4,218	4,197
貸倒引当金	△68	△62
投資その他の資産合計	331,507	317,591
固定資産合計	594,175	623,093
資産合計	814,453	830,218
負債の部		
流動負債		
買掛金	18,625	23,919
短期借入金	37,341	51,635
コマーシャル・ペーパー	48,000	—
1年内返済予定の長期借入金	51,520	74,672
未払金	8,099	12,269
未払費用	785	887
未払法人税等	762	2,287
前受金	14,377	11,061
預り金	9,788	10,039
不動産特定共同事業預り金	10,100	5,150
賞与引当金	412	418
役員賞与引当金	16	9
その他の引当金	116	364
その他	4,274	4,919
流動負債合計	204,219	197,635
固定負債		
社債	40,000	40,000
長期借入金	252,467	275,864
長期預り敷金保証金	119,988	108,922
再評価に係る繰延税金負債	12,417	14,242
リース債務	1,021	983
退職給付引当金	4,956	4,902
債務保証損失引当金	1,653	3,453
不動産特定共同事業預り金	5,150	6,800
その他	396	425
固定負債合計	438,050	455,593
負債合計	642,270	653,229

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22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	5,566	5,557
資本剰余金合計	39,306	39,297
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	5,818	4,882
繰越利益剰余金	54,454	57,381
利益剰余金合計	60,273	62,263
自己株式	△1,121	△1,147
株主資本合計	156,010	157,965
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△90	100
土地再評価差額金	16,264	18,923
評価・換算差額等合計	16,173	19,024
純資産合計	172,183	176,989
負債純資産合計	814,453	830,218

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業収益		
分譲事業収益	139,369	107,790
賃貸事業収益	66,292	86,846
施設運営事業収益	26,278	24,801
その他の事業収益	202	255
営業収益合計	232,143	219,693
営業原価		
分譲事業原価	125,723	114,055
不動産賃貸費用	35,321	41,163
施設運営費用	26,378	25,277
その他の事業費用	408	923
営業原価合計	187,832	181,419
営業総利益	44,311	38,274
販売費及び一般管理費	16,631	14,563
営業利益	27,679	23,711
営業外収益		
受取利息	451	375
受取配当金	1,495	1,135
その他	85	76
営業外収益合計	2,032	1,587
営業外費用		
支払利息	6,684	6,439
貸倒引当金繰入額	9	—
不動産特定共同事業配当金	297	210
その他	218	450
営業外費用合計	7,208	7,100
経常利益	22,503	18,198
特別利益		
固定資産売却益	2,381	3,039
事業譲渡益	395	—
貸倒引当金戻入額	7	4
その他	100	—
特別利益合計	2,884	3,043
特別損失		
減損損失	2,797	2,496
固定資産売却損	1,862	13
投資有価証券評価損	1,442	—
投資有価証券売却損	—	0
関係会社株式評価損	526	—
債務保証損失引当金繰入額	1,653	1,800
特別損失合計	8,283	4,310
税引前当期純利益	17,104	16,931
法人税、住民税及び事業税	4,844	8,682
法人税等調整額	3,231	△385
法人税等合計	8,076	8,296
当期純利益	9,027	8,634

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	5,601	5,566
当期変動額		
自己株式の処分	△34	△9
当期変動額合計	△34	△9
当期末残高	5,566	5,557
資本剰余金合計		
前期末残高	39,341	39,306
当期変動額		
自己株式の処分	△34	△9
当期変動額合計	△34	△9
当期末残高	39,306	39,297
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	5,825	5,818
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	△6	△936
当期変動額合計	△6	△936
当期末残高	5,818	4,882
繰越利益剰余金		
前期末残高	51,540	54,454
当期変動額		
剰余金の配当	△4,515	△3,984
固定資産圧縮積立金の取崩	6	936
当期純利益	9,027	8,634
土地再評価差額金の取崩	△1,603	△2,659
当期変動額合計	2,914	2,926
当期末残高	54,454	57,381

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	57,365	60,273
当期変動額		
剰余金の配当	△4,515	△3,984
固定資産圧縮積立金の取崩	—	—
当期純利益	9,027	8,634
土地再評価差額金の取崩	△1,603	△2,659
当期変動額合計	2,907	1,990
当期末残高	60,273	62,263
自己株式		
前期末残高	△1,108	△1,121
当期変動額		
自己株式の取得	△116	△54
自己株式の処分	103	28
当期変動額合計	△13	△25
当期末残高	△1,121	△1,147
株主資本合計		
前期末残高	153,150	156,010
当期変動額		
剰余金の配当	△4,515	△3,984
当期純利益	9,027	8,634
自己株式の取得	△116	△54
自己株式の処分	68	19
土地再評価差額金の取崩	△1,603	△2,659
当期変動額合計	2,859	1,955
当期末残高	156,010	157,965

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	1,014	△90
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,104	191
当期変動額合計	△1,104	191
当期末残高	△90	100
土地再評価差額金		
前期末残高	15,407	16,264
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	856	2,659
当期変動額合計	856	2,659
当期末残高	16,264	18,923
評価・換算差額等合計		
前期末残高	16,421	16,173
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△248	2,850
当期変動額合計	△248	2,850
当期末残高	16,173	19,024
純資産合計		
前期末残高	169,572	172,183
当期変動額		
剰余金の配当	△4,515	△3,984
当期純利益	9,027	8,634
自己株式の取得	△116	△54
自己株式の処分	68	19
土地再評価差額金の取崩	△1,603	△2,659
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△248	2,850
当期変動額合計	2,611	4,806
当期末残高	172,183	176,989

継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。