



## 平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年5月12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) 執行役員財務統括部統括部長

(氏名) 木村 昌平

TEL 03-5458-0648

定時株主総会開催予定日 平成23年6月28日

配当支払開始予定日

平成23年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月28日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	571,443	3.5	62,502	76.2	54,916	94.9	11,597	4.9
22年3月期	552,067	△3.9	35,469	1.4	28,174	1.8	11,058	8.5

(注) 包括利益 23年3月期 12,951百万円 (△3.4%) 22年3月期 13,412百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年3月期	21.84	—	5.6	5.0	10.9
22年3月期	20.82	—	5.5	2.7	6.4

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 37百万円 22年3月期 190百万円

#### (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
23年3月期	1,161,419	239,828	18.0	392.87
22年3月期	1,055,364	230,986	19.2	382.43

(参考) 自己資本 23年3月期 208,638百万円 22年3月期 203,136百万円

#### (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
23年3月期	66,178	△146,178	78,990	43,963
22年3月期	72,476	△26,697	△30,859	46,609

### 2. 配当の状況

	年間配当金					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	%	%
22年3月期	—	3.50	—	3.50	7.00	3,718	33.6	1.9
23年3月期	—	3.50	—	3.50	7.00	3,717	32.1	1.8
24年3月期(予想)	—	3.50	—	3.50	7.00		12.0	

### 3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	235,000	△12.2	10,000	△74.7	2,000	△94.4	20,500	852.2	38.60
通期	555,000	△2.9	40,000	△36.0	21,000	△61.8	31,000	167.3	58.37

#### 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) : 有

新規 2社 (社名) 匿名組合プロトス、除外 1社 (社名)  
匿名組合デウテロス

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
② ①以外の変更 : 無

(注) 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される連結財務諸表作成に係る会計・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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)	23年3月期	533,345,304 株	22年3月期	533,345,304 株
② 期末自己株式数	23年3月期	2,284,472 株	22年3月期	2,174,048 株
③ 期中平均株式数	23年3月期	531,130,549 株	22年3月期	531,221,936 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. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	243,916	11.0	44,199	86.4	38,851	113.5	4,098	△52.5
22年3月期	219,693	△5.4	23,711	△14.3	18,198	△19.1	8,634	△4.4

	1株当り当期純利益		潜在株式調整後1株当り当期純利益	
	円	銭	円	銭
23年3月期	7	72	—	—
22年3月期	16	25	—	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当り純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円	銭	
23年3月期	879,828	175,192	175,192	175,192	19.9	329	89	
22年3月期	830,218	176,989	176,989	176,989	21.3	333	21	

(参考) 自己資本 23年3月期 175,192百万円 22年3月期 176,989百万円

#### ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続を実施しております。

#### ※ 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条件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、【添付資料】2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。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成23年5月25日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催予定であり、当日使用する資料については、開催後、速やかに弊社ホームページに掲載する予定です。

## 【添付資料】

## 添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	9
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
(4) 事業等のリスク	11
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	14
(1) 会社の経営の基本方針	14
(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	14
4. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 継続企業の前提に関する注記	24
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	24
(7) 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	25
(8) 表示方法の変更	25
(9) 追加情報	26
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	26
(連結貸借対照表関係)	26
(連結損益計算書関係)	28
(連結包括利益計算書関係)	29
(連結株主資本等変動計算書関係)	30
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	31
(セグメント情報等)	32
(企業結合等関係)	36
(賃貸等不動産関係)	37
(特別目的会社に関する事項)	38
(1株当たり情報)	40
(重要な後発事象)	41
5. 個別財務諸表	42
(1) 貸借対照表	42
(2) 損益計算書	45
(3) 株主資本等変動計算書	46
(4) 継続企業の前提に関する注記	49
6. その他	49
(1) 役員の変動	49
(2) その他	49
(参考) 2011年3月期決算資料	付1

## 1. 経営成績

## (1) 経営成績に関する分析

## &lt;当期の経営成績&gt;

当期の業績は、売上高5,714億円（対前期+3.5%）、営業利益625億円（同+76.2%）、経常利益549億円（同+94.9%）、当期純利益は116億円（同+4.9%）と、東日本大震災によって一部の施設に営業の休止や時間短縮の影響があったものの、前期に対して増収増益となりました。売上高は、マンション販売の売上増加などにより194億円の増収、営業利益はたな卸資産やS P Cを通じて保有する資産の損失処理の大幅な減少、S P Cを通じたビル売却益の増加等により270億円の大幅な増益、経常利益も267億円の増益となりました。

特別損益においては、負ののれん発生益など22億円の特別利益を計上する一方、減損損失など356億円の特別損失を計上いたしました。税金費用の減少もあり、当期利益は5億円の増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5公表)	対予想
売上高	5,521	5,714	194	5,700	14
営業利益	355	625	270	620	5
経常利益	282	549	267	540	9
当期純利益	111	116	5	115	1

有利子負債	4,789	5,598	809	5,680	△82
-------	-------	-------	-----	-------	-----

## &lt;セグメント別業績&gt;

## 売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5公表)	対予想
合計	5,521	5,714	194	5,700	14
分譲	1,188	1,427	238	1,387	40
請負工事	594	616	22	641	△25
小売	780	756	△24	764	△8
賃貸	1,349	1,401	52	1,383	18
管理受託	747	729	△18	722	8
運営	584	579	△5	623	△44
仲介	337	379	42	375	4
その他	73	75	2	77	△3
全社・消去	△132	△247	△116	△271	24

## 営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5 公表)	対予想
合計	355	625	270	620	5
分譲	△146	△16	129	21	△37
請負工事	△16	0	16	5	△5
小売	2	8	6	5	3
賃貸	500	597	97	559	37
管理受託	44	51	6	46	4
運営	14	9	△5	16	△7
仲介	6	30	23	24	5
その他	△2	2	4	1	1
全社・消去	△49	△56	△7	△58	2

## ① 分譲

売上高は1,427億円(対前期+20.1%)、16億円の営業損失となりました。

当期は、マンションの計上戸数増などにより売上高が増加するとともに粗利率も改善しましたが、たな卸資産評価損を81億円(前期124億円)計上したことなどから営業赤字となっております。

また販売状況について、完成在庫は低水準を維持、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、大型マンションの引渡しが少ないことから33%(同△11%)となっております(単体)。

なお当期は、マンションとして「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」(東京都世田谷区)「ブランズシティ港南 台うぐいすの社」(神奈川県横浜市)等を、建売住宅として「ブランズガーデン上鷺宮」(東京都中野区)等を、別荘として「東急リゾートヴィラ熱海青翠」(静岡県熱海市)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 (22.11.5 公表)	対予想
売上高	1,188	1,427	238	1,387	40
営業利益	△146	△16	129	21	△37

## 売上高内訳

(消去前・億円)

	前期		当期		比較
マンション	2,362戸	875	2,881戸	1,094	218
建売住宅	251戸	73	286戸	98	24
別荘	106戸	35	176戸	47	13
その他分譲	—	205	—	188	△17

## 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	22年3月期末	23年3月期末
マンション	1,810戸	1,942戸	2,491戸	2,576戸	372戸	220戸
建売住宅	169戸	164戸	186戸	226戸	31戸	19戸
別荘	48戸	87戸	228戸	194戸	—	—

## ② 請負工事

売上高616億円（対前期+3.8%）、36百万円の営業利益となりました。

東日本大震災の影響による引渡延期があったものの、注文住宅の引渡棟数増加やリフォームの単価アップによる売上増に加え、費用削減により増収増益となりました。

受注実績についても、リフォームにおいて建替代替商品の受注が積み上がりました。

なお、(株)東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の業務執行体制変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5 公表)	対予想
売上高	594	616	22	641	△25
営業利益	△16	0	16	5	△5

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	159	166	7
リフォーム	158	164	6
造園その他	277	286	9

## 受注実績（受注高）

(消去前・億円)

	前期	当期	比較
受注高計	561	596	35
注文住宅	188	184	△5
リフォーム	161	171	10
造園その他	211	242	30

## ③ 小売

売上高は756億円（対前期△3.1%）、営業利益は8億円（同+256.7%）となりました。

ハンズメッセや年末年始商戦において対前期増収を確保するなど回復の兆しが見えてきたものの、東日本大震災の影響もあり既存店18店舗の売上高は減収が継続しておりますが（同△5.5%）、事業再構築と費用削減に取り組み増益となりました。

また、当期は「ハンズ ビー」などの小型専門店のほか、3月には九州初出店となる「東急ハンズ博多店」を開業、平成23年4月にも「東急ハンズ梅田店」「東急ハンズあべのキューズモール店」「ハンズビー京都マルイ店」を開業するなど着実な事業拡大にも取り組んでおります。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5 公表)	対予想
売上高	780	756	△24	764	△8
営業利益	2	8	6	5	3

## 売上高内訳 ( )内は期末店舗数

(億円)

	前期	当期	比較
首都圏	588 (13)	558 (13)	△30
関西圏	117 (3)	111 (3)	△6
地方	53 (2)	57 (3)	4
小型店	22 (8)	30 (12)	8

## ④ 賃貸

売上高は1,401億円（対前期+3.9%）、営業利益は597億円（同+19.4%）となりました。

売上高内訳に記載している保有の増収は物件の増加によるもの、S P Cの減収は賃料の下落のほか、前期に売却したビルの配当減などによるものです。

営業利益は、評価損が9億円（前期87億円）、売却損が7億円（前期36億円）と大幅に減少、S P Cを通じたビル売却益が340億円（前期314億円）となり増益となっております。

オフィスビル市況については、賃料の下落など引続き軟調に推移しておりますが、空室率は3.7%と前期から悪化しているものの引き続き低水準を維持しております。また、平成23年4月に「あべのマーケットパークキューズモール」を100%稼働にて開業しております。

子会社において展開している住宅賃貸事業についても物件開発が進捗、滞在型ホテル事業の東急ステイも、平成23年4月の「東急ステイ蒲田」開業により首都圏15店舗体制となります。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5公表)	対予想
売上高	1,349	1,401	52	1,383	18
営業利益	500	597	97	559	37

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
保有	189	226	37
借上	117	116	△1
S P C	562	536	△26
子会社等	480	523	43

## オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末
賃貸床面積 (㎡)	828,719	772,364	832,573
オフィス・商業	470,684	458,285	561,031
S P C	358,035	314,079	271,542
空室率 (連結)	5.1%	3.9%	4.1%
空室率 (単体)	4.6%	3.0%	3.7%

## 主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
戸塚東急プラザ	商業	22年4月	71千㎡
霞が関東急ビル	オフィス	22年11月	19千㎡
二子玉川ライズオフィス	オフィス	22年12月	28千㎡
渋谷センタープレイス	オフィス	23年2月	7千㎡
二子玉川ライズショッピングセンター	商業	23年3月	116千㎡

## 住宅賃貸戸数

(戸)

	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末
住宅賃貸物件	12,909	14,082	14,635
賃貸管理代行	48,811	54,119	55,444
社宅管理代行	61,974	67,483	74,622

## ⑤ 管理受託

売上高は729億円(対前期△2.4%)、営業利益は51億円(同+14.5%)となりました。

(株)東急コミュニティーにおけるマンション共用部工事の業務執行体制変更により、管理受託セグメントから請負工事セグメントに売上の一部を組替えていることなどから減収となりましたが、外注費など費用削減効果により増益となりました。

マンション管理受託戸数は新たに36千戸の新規受託があり、当期末400千戸となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5 公表)	対予想
売上高	747	729	△18	722	8
営業利益	44	51	6	46	4

## 期末管理物件数

	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末
マンション(戸)	353,368	373,250	400,876
ビル(件)	1,107	1,181	1,303

## ⑥ 運営

売上高は579億円(対前期△0.9%)、営業利益は9億円(同△36.2%)となりました。

会員制リゾートホテルの「東急ハーヴェストクラブ有馬六彩」「東急ハーヴェストクラブVIALA annex有馬六彩」、フィットネスクラブのスポーツオアシス、シニア住宅の「グランクレール成城」「グランクレール馬事公苑」等の新規施設が増収に寄与する一方、会員権販売が減少、東日本大震災の影響によりスキー場の売上高が大幅に減るなど減収減益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5 公表)	対予想
売上高	584	579	△5	623	△44
営業利益	14	9	△5	16	△7

## 売上高内訳 ( )内は期末施設数

(億円)

	前期	当期	比較	
ゴルフ	104 (22)	97 (21)	△7	
ハーヴェスト	113 (24)	120 (24)	7	(会員制リゾートクラブ)
オアシス	137 (32)	141 (31)	4	(フィットネスクラブ)
スキー	114 (8)	103 (8)	△10	
シニア住宅	37 (8)	47 (10)	10	
その他	80	70	△10	

※ 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」に変更いたしました。



## ⑦ 仲介

売上高は379億円（対前期+12.5%）、営業利益は30億円（対前期+386.7%）となりました。

売買仲介は、リテール部門、ホール部門ともに契約件数が増加、平均取引価格も上昇し増収、販売受託においても「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」等の計上により増収となりました。また、東急リバブル(株)を中心に費用削減に取り組み増益となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5 公表)	対予想
売上高	337	379	42	375	4
営業利益	6	30	23	24	5

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買仲介	269	304	35
販売受託	41	50	9
その他	27	25	△2

## ⑧ その他

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (22.11.5 公表)	対予想
売上高	73	75	2	77	△3
営業利益	△2	2	4	1	1

## 売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
福利厚生受託	36	46	10
その他	37	28	△8

## ＜平成24年3月期の業績見通し＞

営業利益は、たな卸資産やSPCを通じて保有する資産の評価損失減少による改善や、匿名組合等の連結に伴いノンリコースローンの金利が営業外費用で計上されることになり増加が見込まれるものの、SPCを通じたビル売却の大幅な減少や東日本大震災の影響により減益を予定しております。

一方、当期純利益は匿名組合等の連結にあたり、平成24年3月期第1四半期において、特別利益489億円及び特別損失270億円が発生する見込みであり、増益を予定しております。

(億円)

	23年3月期	24年3月期	比較
売上高	5,714	5,550	△164
E B I T D A	774	605	△168
営業利益	625	400	△225
経常利益	549	210	△339
当期純利益	116	310	194

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)

	23年3月期	24年3月期	比較
分譲	1,427	1,175	△251
請負工事	616	665	49
小売	756	872	116
賃貸	1,401	1,269	△131
管理受託	729	745	16
運営	579	601	21
仲介	379	374	△6
その他	75	78	3
全社・消去	△247	△229	18

営業利益

(億円)

	23年3月期	24年3月期	比較
分譲	△16	59	75
請負工事	0	5	5
小売	8	13	5
賃貸	597	309	△287
管理受託	51	49	△2
運営	9	3	△6
仲介	30	24	△5
その他	2	△1	△3
全社・消去	△56	△61	△5

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

資産の部では匿名組合等の連結にともなう固定資産の増加などにより前期末より合計1,061億円増加、負債の部でも匿名組合等の連結にともなう有利子負債の増加などにより前期末より合計972億円増加しております。なお、有利子負債のうち、826億円は債務支払いの引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。また、債務支払の引当の対象となる責任財産は1,274億円であります。

なお、当社は平成23年5月12日開催の取締役会における決定により、当社が出資する匿名組合等について、平成24年3月期より、子会社として連結の範囲に含めることとなりました。変更による影響として、資産5,833億円、有利子負債として債務支払いの引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）5,083億円が増加する見込みとなり、平成24年3月期末予想を以下の通りとしております。

(億円)

	21年3月期末	22年3月期末	23年3月期末	
総資産	10,357	10,554	11,614	
総負債	8,133	8,244	9,216	
純資産	2,225	2,310	2,398	
うち自己資本	1,957	2,031	2,086	
自己資本比率	18.9%	19.2%	18.0%	
期末有利子負債	4,770	4,789	5,598	
E B I T D A倍率	9.9倍	9.8倍	7.2倍	24年3月期末 予想
D E レシオ	2.4倍	2.4倍	2.7倍	10,800
R O A	3.5%	3.4%	5.7%	17.8倍
				4.6倍
				2.8%

E B I T D A倍率：有利子負債／E B I T D A（償却前営業利益）

D E レシオ：有利子負債／自己資本

R O A：（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26億円減少し、当期末は440億円となりました。

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、法人税等の支払い144億円、利息の支払76億円等による資金減少の一方、減損損失339億円、税金等調整前当期純利益216億円、減価償却費149億円、匿名組合損益未清算額等の増加103億円等により、662億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、固定資産売却収入316億円、エクイティ投資の回収236億円等の資金増加がありましたが、固定資産投資1,929億円、エクイティ投資192億円等により、1,462億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954億円、長期預り敷金保証金の返還125億円等による資金減少の一方、長期借入金1,654億円の調達等により、790億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

	21年3月期	22年3月期	23年3月期
自己資本比率	18.9%	19.2%	18.0%
時価ベースの自己資本比率	12.9%	17.2%	18.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	35.7年	6.6年	8.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	1.7	9.7	8.6

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32.1%となります。

また、次期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。

## (4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

## ① 不動産市況及び地価動向の影響について

マンションや建売住宅などの住宅分譲事業は、安定的な供給及び販売、売上を目指しておりますが、その販売活動においては、競合他社の供給数や価格動向の影響を、顧客動向においては、景気悪化や金利上昇などの変動による影響を受けやすい特性があります。またオフィスビルについても同様の需要動向、供給動向により賃料単価の下落や空室率が増加する可能性があります。

また地価水準は下落する可能性があり、分譲事業の利益率の悪化や、保有する資産の価値が下落する可能性があります。

## ② 有利子負債及び金利動向の影響について

当社グループは、有利子負債の大部分を長期による借入とし、そのほぼ全てについて金利を固定化し、金利変動による影響を少なくするべく対処しております。しかしながら、今後金利が上昇した場合、経営成績に与える影響は、短期的には比較的限定されておりますが、中長期的には大きくなる可能性があります。

## ③ 法制、税制等の変更について

当社グループにおける事業は、不動産売買、賃貸借、管理受託、建設、施設運営等の関連の各種法令、各自治体が制定した条例及び税制等の規制を受けております。また、「宅地建物取引業法」等に基づく免許を受けて事業を行っております。今後、これらの規制が改廃される場合や新たな規制が設けられる場合、業務範囲の拡大により新たな法的規制を受ける場合に、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を受ける可能性があります。

## ④ 情報システムについて

情報システムの整備、活用について、そのインフラの整備、データバックアップ確保などさまざまな安全対策を行っておりますが、万が一システムリスクが顕在化した場合には、営業活動や業務処理に大きな影響を及ぼす可能性があります。

## ⑤ 株式市場について

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑥ 天災、人災等の発生について

地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、戦争、暴動、テロ、事故、火災その他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは当社、子会社77社（うち連結子会社66社）、関連会社60社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業を主な事業内容としており、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セグメントの区分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。

### 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SCマネジメント(株)に運営を委託しております。

また、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)が不動産私募ファンドの組成・運用業務を、TLCリアルティマネジメント(株)が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

### 管理受託業

子会社である(株)東急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。

### 運営業

当社及び子会社がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、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。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。

また、(株)東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを、パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

### 仲介業

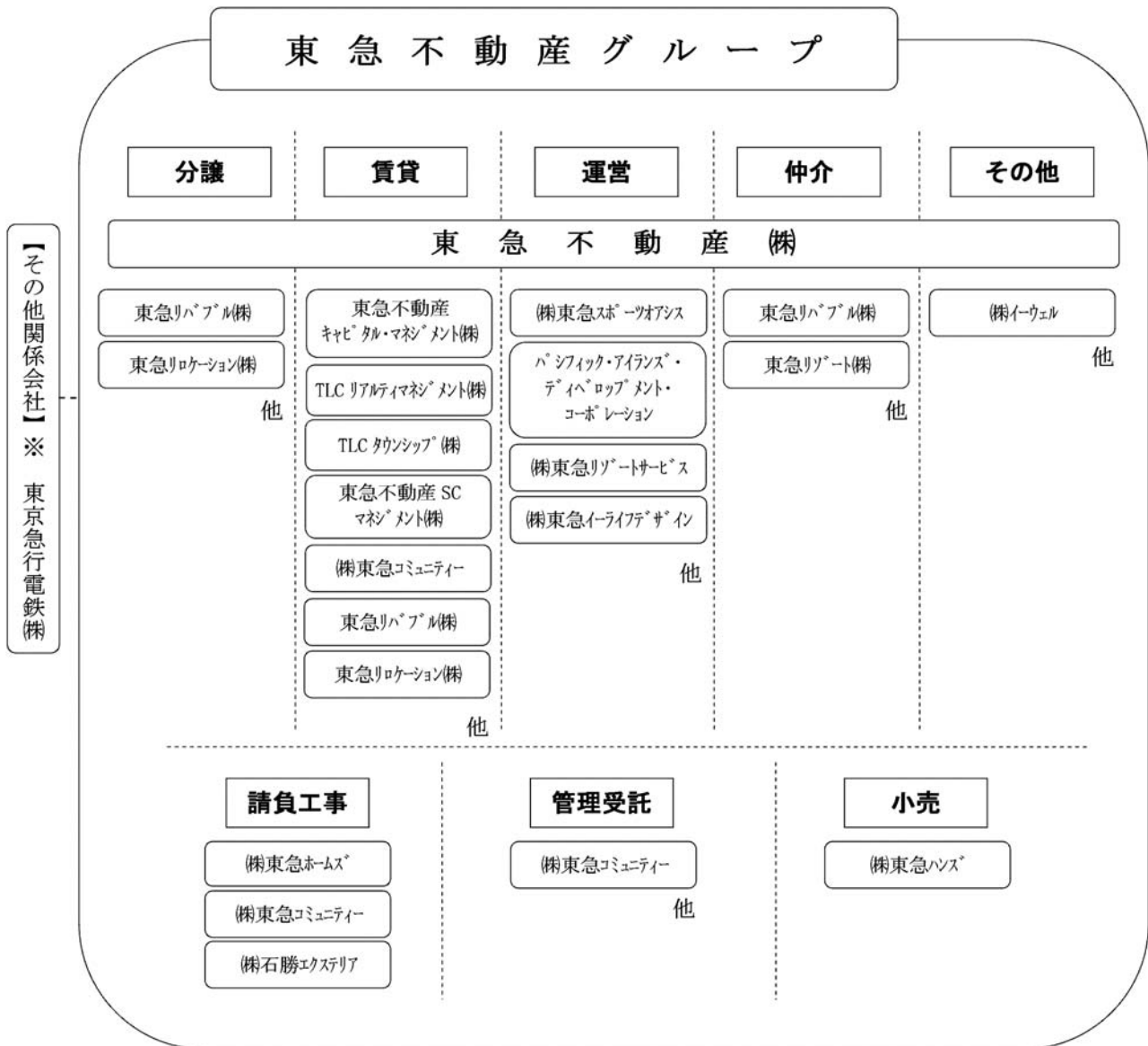
子会社である東急リバブル(株)、東急リゾート(株)及び当社が不動産の販売代理、仲介業務を行っております。

### その他業

当社が鑑定評価業務等を行っているほか、子会社である(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。



※ 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22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

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

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

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

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、会社の対処すべき課題

当社企業グループは、金融危機と世界同時不況の影響を受け、目標とした経営指標を修正することとなった前中期経営計画「Grow Value 2010」（平成20年度～平成22年度）の反省を踏まえ、新たな中期経営計画（平成23年度～平成25年度）を策定してまいりました。

そして新たな中期経営計画（平成23年度～平成25年度）においては、今後大きく変わりうる事業環境を充分に見据えたうえで、当社グループ一体となって関与資産からの関連収益を極大化し、優良資産に絞込んだ最適なポートフォリオを構築することを将来の目標と置き、当面3年間はそのための基盤整備期間と位置付け、以下の4点を重点課題として取り組んでまいります。

##### ①財務基盤及びグループ経営体制の強化

資産のスリム化と効率的な投資により、有利子負債を圧縮しつつ利益を創出しDEレシオの改善を図ります。

また、グループ一体となって関連会社の事業拡大に取り組むとともに、そのための効率的なグループ経営体制を構築いたします。

##### ②市況変化を見据えたコア事業の変革・拡大

将来の事業環境変化を見据え各事業を見つめ直し、顧客目線で事業推進を図るなど従来の方法に捉われず、事業構造改革に積極的に取り組み事業拡大を図ります。

##### ③REIT（ファンド）事業の活用

住宅REITに続き、商業施設・オフィス等を対象としたREITを新たに立ち上げます。これにより、当社のディベロップメント力、アセット・マネジメント力をREIT事業に生かすとともに、関与資産拡大による収益増を図るなど、REIT事業との有機的連携により当社グループの持続的成長が可能な事業サイクルを構築いたします。

##### ④事業環境変化を見据えた新たな事業展開の模索

シニアライフ、住宅ストック、インバウンド需要など今後の成長余地のある分野における新たな事業展開を模索いたします。また、国内市場にとどまらず、経済成長が見込める東南アジアにおけるグループリソースを活用した事業展開も推進いたします。

なお、この度の東日本大震災を受け、新中期経営計画（平成23年度～平成25年度）において目標とする経営指標につきましては、震災の影響が見極められた後に公表いたします。



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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※3 44,626	※3 42,376
受取手形及び売掛金	14,667	15,340
有価証券	70	2,080
商品	7,556	7,912
販売用不動産	※3 99,001	80,477
仕掛販売用不動産	70,445	71,495
未成工事支出金	2,731	3,682
貯蔵品	787	779
短期貸付金	2,256	325
繰延税金資産	5,402	5,351
その他	36,318	45,605
貸倒引当金	△372	△534
流動資産合計	283,490	274,892
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	277,905	301,109
減価償却累計額	△144,116	△137,284
建物及び構築物(純額)	※3, ※4 133,788	※3, ※4 163,824
土地	※2, ※3, ※4 281,925	※2, ※3, ※4 373,074
建設仮勘定	17,404	20,334
その他	39,402	40,964
減価償却累計額	△28,033	△27,529
その他(純額)	11,368	13,435
有形固定資産合計	444,486	570,669
無形固定資産		
借地権	※3 13,652	※3 13,074
のれん	934	889
その他	13,846	12,914
無形固定資産合計	28,433	26,878
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 42,477	※3 48,843
匿名組合出資金	181,845	166,167
長期貸付金	※3 650	※3 848
敷金及び保証金	53,928	53,159
繰延税金資産	12,902	13,937
その他	8,061	6,924
貸倒引当金	△912	△901
投資その他の資産合計	298,953	288,979
固定資産合計	771,874	886,526
資産合計	1,055,364	1,161,419

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43,552	37,491
短期借入金	※3, ※4, ※5 130,655	※3, ※4, ※5 158,567
1年内償還予定の社債	—	20,000
未払金	※3 19,051	※3 34,773
未払法人税等	6,671	4,093
繰延税金負債	12	7
前受金	26,569	※3 22,150
受託販売預り金	9,678	8,005
預り金	※3 19,877	19,750
不動産特定共同事業預り金	5,150	9,700
賞与引当金	5,753	5,979
役員賞与引当金	94	112
完成工事補償引当金	274	317
その他の引当金	913	774
その他	10,727	11,529
流動負債合計	278,981	333,253
固定負債		
社債	41,000	30,000
長期借入金	※3, ※4 307,283	※3, ※4 351,223
繰延税金負債	2,413	3,788
再評価に係る繰延税金負債	14,358	13,584
長期預り敷金保証金	146,660	151,768
不動産特定共同事業預り金	6,800	10,150
退職給付引当金	20,459	16,809
債務保証損失引当金	751	610
役員退職慰労引当金	71	57
その他の引当金	79	146
その他	※3 5,517	※3 10,197
固定負債合計	545,396	588,337
負債合計	824,378	921,590
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,297	39,292
利益剰余金	89,927	101,455
自己株式	△1,147	△1,186
株主資本合計	185,628	197,113
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	44	△396
土地再評価差額金	※2 19,098	※2 13,720
為替換算調整勘定	△1,635	△1,799
その他の包括利益累計額合計	17,508	11,525
少数株主持分	27,849	31,189
純資産合計	230,986	239,828
負債純資産合計	1,055,364	1,161,419

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
営業収益		552,067		571,443
営業原価		※1 445,609		※1 439,706
営業総利益		106,458		131,736
販売費及び一般管理費		70,988		69,234
営業利益		35,469		62,502
営業外収益				
受取利息		134		133
受取配当金		394		312
持分法による投資利益		190		37
その他		381		549
営業外収益合計		1,102		1,034
営業外費用				
支払利息		7,476		7,729
貸倒引当金繰入額		0		23
その他		920		866
営業外費用合計		8,397		8,619
経常利益		28,174		54,916
特別利益				
固定資産売却益		※2 3,536		※2 106
貸倒引当金戻入額		91		36
持分変動利益		—		323
負ののれん発生益		—		※3 887
退職給付制度改定益		—		※4 682
その他		1		189
特別利益合計		3,630		2,225
特別損失				
固定資産売却損		※5 88		※5 44
減損損失		※6 3,576		※6 33,943
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		—		671
その他		85		923
特別損失合計		3,750		35,582
税金等調整前当期純利益		28,054		21,559
法人税、住民税及び事業税		14,190		8,651
法人税等調整額		836		△2,401
法人税等合計		15,026		6,250
少数株主損益調整前当期純利益		—		15,308
少数株主利益		1,969		3,711
当期純利益		11,058		11,597

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	15,308
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	—	△460
為替換算調整勘定	—	△167
土地再評価差額金	—	△1,729
その他の包括利益合計	—	※2 △2,357
包括利益	—	※1 12,951
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	9,263
少数株主に係る包括利益	—	3,688

## (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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	39,306	39,297
当期変動額		
自己株式の処分	△9	△4
当期変動額合計	△9	△4
当期末残高	39,297	39,292
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	85,513	89,927
当期変動額		
剰余金の配当	△3,984	△3,718
当期純利益	11,058	11,597
土地再評価差額金の取崩	△2,659	3,648
当期変動額合計	4,414	11,528
当期末残高	89,927	101,455
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△1,121	△1,147
当期変動額		
自己株式の取得	△54	△52
自己株式の処分	28	13
当期変動額合計	△25	△38
当期末残高	△1,147	△1,186
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	181,249	185,628
当期変動額		
剰余金の配当	△3,984	△3,718
当期純利益	11,058	11,597
自己株式の取得	△54	△52
自己株式の処分	19	8
土地再評価差額金の取崩	△2,659	3,648
当期変動額合計	4,378	11,484
当期末残高	185,628	197,113

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△140	44
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	185	△441
当期変動額合計	185	△441
当期末残高	44	△396
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△20	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20	—
当期変動額合計	20	—
当期末残高	—	—
土地再評価差額金		
前期末残高	16,439	19,098
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,659	△5,378
当期変動額合計	2,659	△5,378
当期末残高	19,098	13,720
為替換算調整勘定		
前期末残高	△1,812	△1,635
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	177	△163
当期変動額合計	177	△163
当期末残高	△1,635	△1,799
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	14,465	17,508
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,042	△5,982
当期変動額合計	3,042	△5,982
当期末残高	17,508	11,525
少数株主持分		
前期末残高	26,765	27,849
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,083	3,340
当期変動額合計	1,083	3,340
当期末残高	27,849	31,189

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	222,480	230,986
当期変動額		
剰余金の配当	△3,984	△3,718
当期純利益	11,058	11,597
自己株式の取得	△54	△52
自己株式の処分	19	8
土地再評価差額金の取崩	△2,659	3,648
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,126	△2,642
当期変動額合計	8,505	8,842
当期末残高	230,986	239,828

## (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		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)		(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前当期純利益	28,054		21,559	
減価償却費	13,228		14,882	
のれん償却額	407		452	
負ののれん発生益	—		△887	
持分法による投資損益 (△は益)	△190		△37	
有価証券及び投資有価証券評価損益 (△は益)	—		45	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△135		151	
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△291		△11	
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	873		△3,080	
賞与引当金の増減額 (△は減少)	459		216	
減損損失	3,576		33,943	
たな卸資産評価損	13,473		8,084	
有価証券及び投資有価証券売却損益 (△は益)	24		△3	
固定資産売却損益 (△は益)	△3,448		△61	
固定資産除却損	544		734	
受取利息及び受取配当金	△529		△446	
支払利息	7,476		7,729	
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,787		143	
たな卸資産の増減額 (△は増加)	6,529		△961	
仕入債務の増減額 (△は減少)	7,648		△6,158	
未払金の増減額 (△は減少)	97		1,536	
前受金の増減額 (△は減少)	630		△4,413	
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	44		△1,673	
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	△3,300		7,900	
匿名組合損益未精算額等の増減額 (△は減少)	15,998		10,267	
その他	1,038		△2,278	
小計	90,423		87,633	
利息及び配当金の受取額	663		539	
利息の支払額	△7,348		△7,576	
法人税等の支払額	△11,261		△14,418	
営業活動によるキャッシュ・フロー	72,476		66,178	



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△12	△218
定期預金の払戻による収入	2	10
貸付けによる支出	△212	△1,332
貸付金の回収による収入	32	15,667
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△11,855	△3,549
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	1,511	1,126
子会社株式の取得による支出	△203	△49
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△88	△211
その他の関係会社有価証券の取得による支出	—	△2,400
敷金及び保証金の差入による支出	△2,353	△5,049
敷金及び保証金の回収による収入	5,384	5,858
固定資産の取得による支出	△36,950	△192,909
固定資産の売却による収入	15,036	31,596
匿名組合出資金の払込による支出	△14,444	△19,242
匿名組合出資金の払戻による収入	15,106	23,556
工事負担金等受入による収入	2,190	320
その他	158	647
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△26,697</b>	<b>△146,178</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△53,418	△158
長期借入れによる収入	97,142	165,402
長期借入金の返済による支出	△61,115	△95,418
長期預り敷金保証金の返還による支出	△23,196	△12,505
長期預り敷金保証金の受入による収入	14,171	17,380
社債の発行による収入	1,000	10,000
社債の償還による支出	—	△1,000
配当金の支払額	△3,984	△3,718
少数株主への配当金の支払額	△696	△717
自己株式の純増減額 (△は増加)	△35	△43
その他	△725	△230
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△30,859</b>	<b>78,990</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	87	△46
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	15,007	△1,056
現金及び現金同等物の期首残高	30,337	46,609
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,264	183
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)	—	△1,774
現金及び現金同等物の期末残高	※1 46,609	※1 43,963

## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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 62社 「2. 企業集団の状況」に主な連結子会社名を記載しております。 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。 (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 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 66社 「2. 企業集団の状況」に主な連結子会社名を記載しております。 なお、当連結会計年度において、TLCタウンシップ(株)及びTLCゴルフリゾート(株)は新たに設立したため、匿名組合グッドフィールド・インベストメント、匿名組合プロトス、匿名組合デウテロス及び匿名組合トリトスは支配力が認められるため、第一ビルサービス(株)は株式を取得したため、それぞれ連結子会社としております。 一方、東京レジデンシャルサービス(株)は出資関係を解消したため、田園調布都市開発(株)及び(株)コミュニティスタッフは清算したため、連結の範囲から除外しております。</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)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 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他 関連会社 64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コンフォリア・レジデンシャル投資法人へ出資したため、持分法適用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 55社 同左</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 同左</p>

## (7) 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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
—————	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ83百万円、税金等調整前当期純利益は754百万円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は1,750百万円であります。</p>
—————	<p>(「持分法に関する会計基準」及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10日)を適用しております。</p> <p>これにより、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>
—————	<p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

## (8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
—————	<p>(連結損益計算書)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

## (9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
—————	当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

(10) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23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;">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></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,798百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 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> <p>※3. 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></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">100,274百万円</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	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	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		100,274百万円	<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;">18,304百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">272百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">177百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">1,283百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,036百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 土地の再評価</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>再評価の方法</p> <p style="text-align: right;">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>※3. 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%;">預金</td> <td style="text-align: right;">148百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">152,505百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">42,249百万円</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;">293百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">119百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">199,493百万円</td> </tr> </table>	東急ホームローン利用者	18,304百万円	会員権ローン利用者	272百万円	従業員住宅借入金利用者	177百万円	つなぎ融資利用者	1,283百万円		20,036百万円	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	預金	148百万円	土地	152,505百万円	建物及び構築物	42,249百万円	借地権	4,177百万円	長期貸付金	293百万円	投資有価証券	119百万円		199,493百万円
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	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	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																																																														
	100,274百万円																																																														
東急ホームローン利用者	18,304百万円																																																														
会員権ローン利用者	272百万円																																																														
従業員住宅借入金利用者	177百万円																																																														
つなぎ融資利用者	1,283百万円																																																														
	20,036百万円																																																														
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																																																														
預金	148百万円																																																														
土地	152,505百万円																																																														
建物及び構築物	42,249百万円																																																														
借地権	4,177百万円																																																														
長期貸付金	293百万円																																																														
投資有価証券	119百万円																																																														
	199,493百万円																																																														

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																																																																																		
<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><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1,254百万円</b></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><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>46,580百万円</b></td> </tr> </table> <p>当社は、平成22年2月25日に(有)渋谷プラザに対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。</p> <p>そのため、上記には、担保に供している資産及び担保付債務に計上されている以下の金額が含まれております。</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">23,323百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,752百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">3,235百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>28,312百万円</b></td> </tr> </table> <p>担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">291百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,836百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>18,127百万円</b></td> </tr> </table> <p>※4. 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金(ノンリコースローン)であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">310百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,230百万円</td> </tr> </table> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">20,180百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">5,070百万円</td> </tr> </table> <p>なお、上記資産は、※3「担保資産」に記載の金額に含まれております。</p> <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(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額</td> <td style="text-align: right;">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><b>差引額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>170,975百万円</b></td> </tr> </table>	現金及び預金	370百万円	投資有価証券	883百万円	<b>合計</b>	<b>1,254百万円</b>	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	<b>合計</b>	<b>46,580百万円</b>	土地	23,323百万円	建物及び構築物	1,752百万円	借地権	3,235百万円	<b>合計</b>	<b>28,312百万円</b>	短期借入金	291百万円	長期借入金	17,836百万円	<b>合計</b>	<b>18,127百万円</b>	1年以内返済予定の長期借入金	310百万円	長期借入金	11,230百万円	土地	20,180百万円	建物及び構築物	5,070百万円	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	<b>差引額</b>	<b>170,975百万円</b>	<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;">410百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,150百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1,561百万円</b></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;">21,984百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">98百万円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">148百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">90,893百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債その他</td> <td style="text-align: right;">773百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>113,897百万円</b></td> </tr> </table> <p>※4. 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金(ノンリコースローン)であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,321百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">81,299百万円</td> </tr> </table> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">102,046百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">25,399百万円</td> </tr> </table> <p>なお、上記資産は、※3「担保資産」に記載の金額に含まれております。</p> <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(23行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額</td> <td style="text-align: right;">157,695百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">53,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">36,669百万円</td> </tr> <tr> <td><b>差引額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>174,025百万円</b></td> </tr> </table>	現金及び預金	410百万円	投資有価証券	1,150百万円	<b>合計</b>	<b>1,561百万円</b>	短期借入金	21,984百万円	未払金	98百万円	前受金	148百万円	長期借入金	90,893百万円	固定負債その他	773百万円	<b>合計</b>	<b>113,897百万円</b>	1年以内返済予定の長期借入金	1,321百万円	長期借入金	81,299百万円	土地	102,046百万円	建物及び構築物	25,399百万円	当座貸越極度額	157,695百万円	貸出コミットメントの総額	53,000百万円	借入実行残高	36,669百万円	<b>差引額</b>	<b>174,025百万円</b>
現金及び預金	370百万円																																																																																		
投資有価証券	883百万円																																																																																		
<b>合計</b>	<b>1,254百万円</b>																																																																																		
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																																																																																		
<b>合計</b>	<b>46,580百万円</b>																																																																																		
土地	23,323百万円																																																																																		
建物及び構築物	1,752百万円																																																																																		
借地権	3,235百万円																																																																																		
<b>合計</b>	<b>28,312百万円</b>																																																																																		
短期借入金	291百万円																																																																																		
長期借入金	17,836百万円																																																																																		
<b>合計</b>	<b>18,127百万円</b>																																																																																		
1年以内返済予定の長期借入金	310百万円																																																																																		
長期借入金	11,230百万円																																																																																		
土地	20,180百万円																																																																																		
建物及び構築物	5,070百万円																																																																																		
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																																																																																		
<b>差引額</b>	<b>170,975百万円</b>																																																																																		
現金及び預金	410百万円																																																																																		
投資有価証券	1,150百万円																																																																																		
<b>合計</b>	<b>1,561百万円</b>																																																																																		
短期借入金	21,984百万円																																																																																		
未払金	98百万円																																																																																		
前受金	148百万円																																																																																		
長期借入金	90,893百万円																																																																																		
固定負債その他	773百万円																																																																																		
<b>合計</b>	<b>113,897百万円</b>																																																																																		
1年以内返済予定の長期借入金	1,321百万円																																																																																		
長期借入金	81,299百万円																																																																																		
土地	102,046百万円																																																																																		
建物及び構築物	25,399百万円																																																																																		
当座貸越極度額	157,695百万円																																																																																		
貸出コミットメントの総額	53,000百万円																																																																																		
借入実行残高	36,669百万円																																																																																		
<b>差引額</b>	<b>174,025百万円</b>																																																																																		

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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、次のたな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>※1. 営業原価 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">8,084百万円</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>※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>※3. _____</p>	<p>※3. 負ののれん発生益は、当連結会計年度において、匿名組合グッドフィールド・インベストメントを連結子会社とするにあたり、当社出資金とこれに対応する同組合の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。</p>
<p>※4. _____</p>	<p>※4. 東急リバブル(株)が、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用しております。本移行により、当連結会計年度に退職給付制度改定益として682百万円を計上しております。</p>
<p>※5. 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>※5. 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>※6. 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により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。</p>	<p>※6. 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23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(33,943百万円)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、使用価値は将来キャッシュ・フローを2.1%で割引いて算定しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)					当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)				
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 リゾート施設等	土地 建物及び 構築物他	東京都 世田谷区	2,496	東急 不動産	リゾート施設	土地 建物及び 構築物他	和歌山県 有田郡 他	28,853
			和歌山県 有田郡 他					千葉県 成田市 他	
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	店舗 事務所等	土地 建物及び 構築物他	兵庫県 宝塚市 他	414
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					

## (連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

※1	当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
	親会社株主に係る包括利益	11,441百万円
	少数株主に係る包括利益	1,971
	計	13,412
※2	当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益	
	その他有価証券評価差額金	184百万円
	繰延ヘッジ損益	21
	為替換算調整勘定	179
	計	385

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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



当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

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

	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	2,174,048	136,436	26,012	2,284,472
合計	2,174,048	136,436	26,012	2,284,472

(注) 1. 普通株式の自己株式数の増加136,436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26,012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22年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,859	3.5	平成22年3月31日	平成22年6月28日
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	1,859	3.5	平成22年9月30日	平成22年12月6日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,858	利益剰余金	3.5	平成23年3月31日	平成23年6月29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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
※1. 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22年3月31日現在)	※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23年3月31日現在)
現金及び預金勘定 44,626百万円	現金及び預金勘定 42,376百万円
預金期間が3か月を超える定期預金 △85百万円	預金期間が3か月を超える定期預金 △294百万円
有価証券 70百万円	有価証券 2,080百万円
短期貸付金 2,199百万円	短期貸付金 0百万円
短期借入金 △200百万円	短期借入金 △200百万円
現金及び現金同等物 46,609百万円	現金及び現金同等物 43,963百万円

(セグメント情報等)

## 1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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。

## 4. セグメント情報

(追加情報)

当連結会計期間より、「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 平成21年3月27日)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)を適用しております。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲」、「請負工事」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「運営」、「仲介」の7つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- |          |   |
|----------|---|
| (1) 分譲   | 戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等                          |
| (2) 請負工事 | 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等                  |
| (3) 小売   | 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売                         |
| (4) 賃貸   | オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等              |
| (5) 管理受託 | ビル・マンション等の総合管理等                               |
| (6) 運営   | ゴルフ場、会員制リゾートホテル、スキー場、フィットネスクラブ、シニア住宅の運営並びに開発等 |
| (7) 仲介   | 住宅等の販売代理及び仲介業務                                |

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

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

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位：百万円)

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	連結財務諸表計上額
売上高										
外部顧客に対する売上高	118,778	55,774	77,569	132,718	70,166	58,409	31,737	6,912	—	552,067
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	1,958	385	(13,165)	—
計	118,812	59,391	78,011	134,850	74,725	58,449	33,695	7,297	(13,165)	552,067
セグメント利益(△損失)	△14,564	△1,550	237	49,999	4,435	1,448	606	△220	(4,923)	35,469
セグメント資産	181,863	18,404	32,369	524,071	11,697	209,609	41,278	4,636	31,433	1,055,364
その他の項目										
減価償却費	54	374	950	4,561	256	4,763	955	472	841	13,228
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	17	286	1,096	27,017	133	17,105	771	399	268	47,095

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	連結財務諸表計上額
売上高										
外部顧客に対する売上高	132,678	57,216	75,450	137,980	68,192	57,755	35,198	6,970	—	571,443
セグメント間の内部売上高又は振替高	9,972	4,404	178	2,087	4,714	160	2,712	489	(24,719)	—
計	142,650	61,620	75,628	140,067	72,907	57,916	37,911	7,459	(24,719)	571,443
セグメント利益(△損失)	△1,619	36	847	59,682	5,077	924	2,953	213	(5,613)	62,502
セグメント資産	164,594	19,244	33,504	683,275	12,167	202,447	37,646	11,536	(2,998)	1,161,419
その他の項目										
減価償却費	50	344	1,043	6,107	244	4,994	1,005	567	524	14,882
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	273	391	1,492	188,980	180	7,186	1,505	751	(500)	200,262

(注) 1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額の内容は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
セグメント間取引消去	70	△418
全社費用 ※	△4,994	△5,195
合計	△4,923	△5,613

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## 5. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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

## 6. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	連結 財務諸表 計上額
減損損失	44	114	16	4,576	85	29,089	－	16	－	33,943

## 7. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	連結 財務諸表 計上額
当期償却額	279	－	－	△758	8	12	0	△0	21	△434
当期末残高	△0	－	－	519	350	19	－	－	－	889

## 8. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当連結会計年度において、「賃貸」において887百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、匿名組合グッドフィールド・インベストメントを連結子会社とするにあたり、当社出資金とこれに対応する同組合の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称 当社のゴルフ場事業

事業の内容 当社が保有するゴルフ場10コースの経営及び運営。但し、同ゴルフ場の会員との間の会員契約における契約上の地位及びこれに付随する一切の権利義務は承継対象外とします。

(2) 企業結合日

平成23年1月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、TLCゴルフリゾート株式会社を承継会社とする分社型吸収分割

(4) 結合後企業の名称

TLCゴルフリゾート株式会社(当社議決権比率100%の連結子会社)

(5) 取引の目的を含む取引の概要

当社のゴルフ場事業における競争力の強化を図るためには、迅速かつ効率的な経営体制を構築し、事業判断の柔軟性を高めていくことが必要であることから、ゴルフ場事業を独立した事業体で経営していくことが最適であると考え、専業会社としてゴルフ場事業を分社化することといたしました。

2. 実施した会計処理の概要

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

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

(1) 吸収分割承継会社が承継した資産・負債及び当社が取得した子会社株式の取得原価

流動資産	71百万円
固定資産	28,134
資産合計	28,205
流動負債	0
負債合計	0
子会社株式の取得原価	27,981

(2) 交付された株式数等

TLCゴルフリゾート株式会社は、当社に普通株式27,761,887株及び金400百万円を割当てております。

(3) 交付された株式の内容の算定根拠

当社に割り当てられる金銭及び株式の算定は、第三者機関が算定した不動産鑑定評価に基づく資産額を考慮した承継対象権利義務の時価純資産額を基準に決定いたしました。

## (賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(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)、固定資産売却益は3,420百万円(特別利益に計上)固定資産売却損は63百万円(特別損失に計上)、減損損失は1,405百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(9,087百万円)、及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)に基づき、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとした処理(25,489百万円)によるものであり、主な減少額は売却(10,666百万円)によるものであります。  
 3. 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。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

当社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23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12,803百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上)、固定資産売却益は67百万円(特別利益に計上)、減損損失は4,589百万円(特別損失に計上)、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額は296百万円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、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	
187,251	158,035	345,286	393,158

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。  
 2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得(167,630百万円)によるものであり、主な減少額は減損損失(4,589百万円)によるものであります。  
 3. 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。

(特別目的会社に関する事項)

前連結会計年度(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拠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。



当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

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

当該事業は、当社及び連結子会社他による出資の他、金融機関からのノンリコースローン等により行われております。特別目的会社において当該不動産を売却する場合には、当社及び連結子会社他は拠出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23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22年4月1日～平成23年3月31日）	
		項目	金額（百万円）
匿名組合出資金等（注） 2	190,567	営業収益	46,170
		営業原価（注） 4	4,981
マネジメント業務	—	営業収益	2,653

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	706,567	借入金等	524,695
その他	38,686	出資預り金等	201,395
		その他	19,163
合計	745,253	合計	745,253

- （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（34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160,597百万円、投資有価証券29,969百万円であります。
3. （注） 1. 記載の34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。
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34社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社（1社）は合算しておりません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	382円43銭	1株当たり純資産額	392円87銭
1株当たり当期純利益	20円82銭	1株当たり当期純利益	21円84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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純利益(百万円)	11,058	11,597
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)	11,058	11,597
期中平均株式数(千株)	531,221	531,130

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	230,986	239,828
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	27,849	31,189
(うち少数株主持分)	(27,849)	(31,189)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	203,136	208,638
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)	531,171	531,060

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>当社は平成23年5月12日開催の取締役会における決定により、当社が出資する匿名組合等について、平成24年3月期より、子会社として連結の範囲に含めることとなりました。</p> <p>(1) 匿名組合等の連結について 当社はこれまで賃貸業において、特別目的会社を利用した不動産投資（匿名組合出資等）を実施してまいりましたが、経営環境の変化により、匿名組合等が保有している資産のうち、長期にわたり関与すべき資産について、経営戦略を転換することといたしました。 これにより実質支配することになる匿名組合等については、平成24年3月期より連結子会社とし、当該匿名組合等が保有する資産について、固定資産として保有することといたしました。</p> <p>(2) 対象の子会社（匿名組合等） 平成24年3月期より、特定子会社に該当する以下の8社を含む29社を連結子会社といたします。 合同会社スピードハウスを営業者とする匿名組合 合同会社タイムズスクエアを営業者とする匿名組合 合同会社クィーンを営業者とする匿名組合 合同会社カスミガセキ・インベストメントを営業者とする匿名組合 合同会社アルカディアエイチティを営業者とする匿名組合 有限会社ピクシスを営業者とする匿名組合 有限会社レギーナを営業者とする匿名組合 有限会社チェントロを営業者とする匿名組合</p> <p>(3) 変更による影響 ①連結貸借対照表における影響 上記連結にあたり、資産5,833億円、負債5,083億円が増加する見込みとなりました。 なお当該負債は、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。</p> <p>②連結損益計算書における影響 従来、匿名組合等からの配当を当社の営業収益として計上してまいりましたが、平成24年3月期より、固定資産として賃貸収益と営業原価及び借入金の支払利息を計上することから、営業収益159億円、営業利益109億円が増加する見込みとなりました。なお、経常利益への影響は軽微であります。</p> <p>さらに、上記連結にあたり、平成24年3月期において、特別利益「負ののれん発生益」489億円及び特別損失「減損損失」270億円が発生することから、税金等調整前当期純利益が220億円増加する見込みとなりました。</p>

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22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,697	4,478
売掛金	2,505	1,816
販売用不動産	83,773	64,824
仕掛販売用不動産	65,409	71,019
貯蔵品	29	34
前渡金	10,168	3,933
前払費用	1,166	808
繰延税金資産	1,511	786
未収入金	16,246	35,370
関係会社短期貸付金	7,359	14,883
その他	6,274	3,688
貸倒引当金	△16	△17
流動資産合計	207,125	201,628
固定資産		
有形固定資産		
建物	138,182	145,861
減価償却累計額	△62,382	△60,860
建物(純額)	75,799	85,001
構築物	20,344	7,676
減価償却累計額	△14,126	△5,316
構築物(純額)	6,218	2,359
機械及び装置	4,407	2,906
減価償却累計額	△3,434	△2,028
機械及び装置(純額)	972	878
車両運搬具	310	190
減価償却累計額	△284	△174
車両運搬具(純額)	25	16
工具、器具及び備品	5,608	4,907
減価償却累計額	△4,434	△3,924
工具、器具及び備品(純額)	1,174	982
土地	188,285	172,779
リース資産	1,128	1,398
減価償却累計額	△47	△155
リース資産(純額)	1,081	1,242
建設仮勘定	16,509	19,857
有形固定資産合計	290,066	283,117
無形固定資産		
借地権	8,091	5,835
ソフトウェア	301	310
その他	7,042	6,695
無形固定資産合計	15,435	12,841

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	9,379	8,255
その他の関係会社有価証券	36,036	35,873
関係会社株式	40,744	67,202
匿名組合出資金	2,992	1,974
関係会社匿名組合出資金	178,968	209,941
長期貸付金	190	406
関係会社長期貸付金	11,144	2,995
敷金及び保証金	28,460	45,259
繰延税金資産	4,988	6,450
長期前払費用	550	746
その他	4,197	3,183
貸倒引当金	△62	△48
投資その他の資産合計	317,591	382,241
固定資産合計	623,093	678,200
資産合計	830,218	879,828
負債の部		
流動負債		
買掛金	23,919	17,042
短期借入金	51,635	70,727
1年内返済予定の長期借入金	74,672	104,006
1年内償還予定の社債	—	20,000
未払金	12,269	28,253
未払費用	887	942
未払法人税等	2,287	—
前受金	11,061	9,595
預り金	10,039	8,051
不動産特定共同事業預り金	5,150	9,700
賞与引当金	418	418
役員賞与引当金	9	9
その他の引当金	364	99
その他	4,919	4,782
流動負債合計	197,635	273,630
固定負債		
社債	40,000	30,000
長期借入金	275,864	251,770
長期預り敷金保証金	108,922	114,088
再評価に係る繰延税金負債	14,242	13,469
リース債務	983	1,122
退職給付引当金	4,902	4,999
債務保証損失引当金	3,453	4,000
不動産特定共同事業預り金	6,800	10,150
資産除去債務	—	923
その他	425	483
固定負債合計	455,593	431,006
負債合計	653,229	704,636

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23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	5,557	5,552
資本剰余金合計	39,297	39,292
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	4,882	4,812
繰越利益剰余金	57,381	61,479
利益剰余金合計	62,263	66,292
自己株式	△1,147	△1,186
株主資本合計	157,965	161,950
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	100	△304
土地再評価差額金	18,923	13,545
評価・換算差額等合計	19,024	13,241
純資産合計	176,989	175,192
負債純資産合計	830,218	879,828

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益		
分譲事業収益	107,790	132,250
賃貸事業収益	86,846	87,809
施設運營業業収益	24,801	23,646
その他の事業収益	255	209
営業収益合計	219,693	243,916
営業原価		
分譲事業原価	114,055	124,824
不動産賃貸費用	41,163	35,133
施設運営費用	25,277	24,328
その他の事業費用	923	579
営業原価合計	181,419	184,865
営業総利益	38,274	59,050
販売費及び一般管理費	14,563	14,851
営業利益	23,711	44,199
営業外収益		
受取利息	375	415
受取配当金	1,135	1,145
その他	76	75
営業外収益合計	1,587	1,636
営業外費用		
支払利息	6,439	6,302
貸倒引当金繰入額	—	1
不動産特定共同事業配当金	210	154
その他	450	525
営業外費用合計	7,100	6,983
経常利益	18,198	38,851
特別利益		
固定資産売却益	3,039	105
貸倒引当金戻入額	4	0
投資有価証券割当益	—	86
その他	—	4
特別利益合計	3,043	196
特別損失		
減損損失	2,496	34,403
固定資産売却損	13	35
投資有価証券売却損	0	—
債務保証損失引当金繰入額	1,800	547
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	336
その他	—	5
特別損失合計	4,310	35,327
税引前当期純利益	16,931	3,720
法人税、住民税及び事業税	8,682	2,584
法人税等調整額	△385	△2,962
法人税等合計	8,296	△378
当期純利益	8,634	4,098

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
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
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	5,566	5,557
当期変動額		
自己株式の処分	△9	△4
当期変動額合計	△9	△4
当期末残高	5,557	5,552
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	39,306	39,297
当期変動額		
自己株式の処分	△9	△4
当期変動額合計	△9	△4
当期末残高	39,297	39,292
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>固定資産圧縮積立金</b>		
前期末残高	5,818	4,882
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の取崩	△936	△69
当期変動額合計	△936	△69
当期末残高	4,882	4,812
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	54,454	57,381
当期変動額		
剰余金の配当	△3,984	△3,718
固定資産圧縮積立金の取崩	936	69
当期純利益	8,634	4,098
土地再評価差額金の取崩	△2,659	3,648
当期変動額合計	2,926	4,098
当期末残高	57,381	61,479



(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	60,273	62,263
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△3,984	△3,718
固定資産圧縮積立金の取崩	—	—
当期純利益	8,634	4,098
土地再評価差額金の取崩	△2,659	3,648
当期変動額合計	1,990	4,028
当期末残高	62,263	66,292
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△1,121	△1,147
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	△54	△52
自己株式の処分	28	13
当期変動額合計	△25	△38
当期末残高	△1,147	△1,186
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	156,010	157,965
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△3,984	△3,718
当期純利益	8,634	4,098
自己株式の取得	△54	△52
自己株式の処分	19	8
土地再評価差額金の取崩	△2,659	3,648
当期変動額合計	1,955	3,985
当期末残高	157,965	161,950

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	△90	100
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	191	△404
当期変動額合計	191	△404
当期末残高	100	△304
土地再評価差額金		
前期末残高	16,264	18,923
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,659	△5,378
当期変動額合計	2,659	△5,378
当期末残高	18,923	13,545
評価・換算差額等合計		
前期末残高	16,173	19,024
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,850	△5,782
当期変動額合計	2,850	△5,782
当期末残高	19,024	13,241
純資産合計		
前期末残高	172,183	176,989
当期変動額		
剰余金の配当	△3,984	△3,718
当期純利益	8,634	4,098
自己株式の取得	△54	△52
自己株式の処分	19	8
土地再評価差額金の取崩	△2,659	3,648
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,850	△5,782
当期変動額合計	4,806	△1,797
当期末残高	176,989	175,192

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、平成23年5月12日付当社ニュースリリースにて開示しております。

(2) その他

該当事項はありません。