

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成16年4月1日
(第73期) 至 平成17年3月31日

東急不動産株式会社

(591003)

目次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	10
第2 事業の状況	11
1. 業績等の概要	11
2. 生産、受注及び販売の状況	17
3. 対処すべき課題	18
4. 事業等のリスク	19
5. 経営上の重要な契約等	19
6. 研究開発活動	19
7. 財政状態及び経営成績の分析	20
第3 設備の状況	21
1. 設備投資等の概要	21
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	30
第4 提出会社の状況	31
1. 株式等の状況	31
2. 自己株式の取得等の状況	38
3. 配当政策	38
4. 株価の推移	38
5. 役員の状況	39
6. コーポレート・ガバナンスの状況	42
第5 経理の状況	44
1. 連結財務諸表等	45
2. 財務諸表等	79
第6 提出会社の株式事務の概要	107
第7 提出会社の参考情報	108
1. 提出会社の親会社等の情報	108
2. その他の参考情報	108
第二部 提出会社の保証会社等の情報	109

監査報告書

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年6月28日
【事業年度】	第73期（自平成16年4月1日至平成17年3月31日）
【会社名】	東急不動産株式会社
【英訳名】	TOKYU LAND CORPORATION
【代表者の役職氏名】	取締役社長 植木 正威
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	執行役員財務部統括部長 二見 英二
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	執行役員財務部統括部長 二見 英二
【縦覧に供する場所】	東急不動産株式会社関西支店 （大阪府吹田市江坂町一丁目17番26号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪府大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第69期	第70期	第71期	第72期	第73期
決算年月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月
売上高 (百万円)	488,872	494,453	508,625	508,334	540,303
経常利益 (百万円)	11,052	14,751	20,358	22,378	30,775
当期純利益 (百万円)	2,883	7,241	5,144	5,370	7,566
純資産額 (百万円)	58,376	63,388	69,904	81,986	83,978
総資産額 (百万円)	890,835	875,909	894,508	893,881	874,942
1株当たり純資産額 (円)	127.67	138.65	152.91	178.88	181.96
1株当たり当期純利益 (円)	6.31	15.84	11.03	11.50	16.17
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	16.09
自己資本比率 (%)	6.6	7.2	7.8	9.2	9.6
自己資本利益率 (%)	6.0	11.9	7.7	7.1	9.1
株価収益率 (倍)	25.2	11.5	10.4	31.0	27.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	45,867	32,091	39,682	45,146	34,467
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	21,670	9,967	25,688	10,986	17,571
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	34,853	37,121	14,224	20,836	27,622
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	53,109	59,587	59,494	72,780	97,188
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	11,061 (3,809)	14,092 (3,601)	14,232 (3,983)	14,366 (4,506)	14,339 (4,418)

(注) 1. 売上高には、消費税等を含んでいない。

2. 第69期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新株引受権付社債等の発行がないため記載していない。

3. 第70期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権方式によるストックオプション制度を採用しているが、新株引受権に係るプレミアムが生じていないため記載していない。

4. 第71期及び第72期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権方式によるストックオプション制度を採用しているが、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載していない。

5. 連結子会社である㈱東急ハンズでは、契約社員・アシスタント社員を臨時雇用者に含めていたが、第70期より「従業員」に含めている。また、第70期における㈱東急リゾートサービス等の新規連結により「従業員」及び「臨時雇用者数」が増加している。

6. 第71期から1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に当たっては「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第69期	第70期	第71期	第72期	第73期	
決算年月	平成13年 3月	平成14年 3月	平成15年 3月	平成16年 3月	平成17年 3月	
売上高 (百万円)	223,386	220,010	226,461	219,136	235,119	
経常利益 (百万円)	3,923	6,024	11,001	11,885	17,643	
当期純利益 (百万円)	2,619	3,019	2,294	3,112	2,651	
資本金 (百万円)	32,154	32,154	32,154	32,289	32,639	
発行済株式総数 (株)	457,256,304	457,256,304	457,256,304	458,539,304	461,876,304	
純資産額 (百万円)	75,950	76,784	80,810	90,010	87,605	
総資産額 (百万円)	735,833	715,932	720,733	717,479	682,251	
1株当たり純資産額 (円)	166.10	167.95	177.00	196.67	190.10	
1株当たり配当額 (内 1株当たり中間 配当額)	(円) (円)	- (-)	- (-)	2.50 (-)	2.50 (-)	2.50 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	5.73	6.60	5.02	6.82	5.72	
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	5.69	
自己資本比率 (%)	10.3	10.7	11.2	12.5	12.8	
自己資本利益率 (%)	3.4	4.0	2.9	3.6	3.0	
株価収益率 (倍)	27.8	27.6	22.9	52.3	78.8	
配当性向 (%)	-	-	49.8	36.7	43.7	
従業員数 (名)	582	536	496	522	541	

(注) 1. 売上高には、消費税等を含んでいない。

2. 第69期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新株引受権付社債等の発行がないため記載していない。
3. 第70期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権方式によるストックオプション制度を採用しているが、新株引受権に係るプレミアムが生じていないため記載していない。
4. 第71期及び第72期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権方式によるストックオプション制度を採用しているが、希薄化効果を有する潜在株式が存在しないため記載していない。
5. 第70期の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定に当たり、分母である株式数から自己株式数を控除している。
6. 第71期から1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に当たっては「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用している。

2【沿革】

当社は、昭和38年8月1日に旧日本相互タクシー株式会社（昭和38年に東急不動産株式会社に商号変更）に吸収合併されたため、登記上の設立年月日は昭和14年9月5日となっている。

昭和28年12月	当社設立 資本金3億円 東京急行電鉄株式会社から不動産販売業、砂利業、遊園業及び広告業を譲り受ける
昭和29年4月	日本興業株式会社を合併し、保険代理業と倉庫業を継承
昭和29年8月	東京建設工業株式会社を合併し、建設業を継承
昭和30年4月	不動産賃貸業に進出
昭和31年4月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
昭和31年7月	倉庫業を廃止し、沼津倉庫を横浜協同埠頭株式会社に譲渡
昭和31年12月	砂利業を廃止し、資産、営業権を東急砂利株式会社（現東急ジオックス株式会社）に譲渡
昭和34年12月	建設業の資産、営業権を東急建設株式会社に譲渡
昭和36年6月	広告業を廃止し、資産、営業権を株式会社東急エージェンシーに譲渡
昭和36年10月	東京証券取引所市場第一部に指定替え
昭和38年7月	設計監理業に進出
昭和38年8月	株式の額面500円を50円に変更するため、長岡観光株式会社とともに東急不動産株式会社（旧日本相互タクシー株式会社 設立昭和14年9月5日）に吸収合併される
昭和44年12月	住宅のアフターサービスを行う東急ホームサービス株式会社（現株式会社東急アメニックス）を設立
昭和45年4月	ビル及びマンションの管理を行う株式会社東急コミュニティーを設立
昭和45年8月	大阪支店開設（現関西支店）
昭和45年10月	大阪証券取引所市場第一部に株式上場
昭和47年3月	不動産の仲介業を行う株式会社エリアサービス（現東急リバブル株式会社）を設立
昭和48年6月	設計監理業を廃止し、資産、営業権を株式会社東急設計コンサルタントに譲渡
昭和50年11月	ゴルフコースを開業
昭和51年8月	住関連及びD・I・Y用品の販売を行う株式会社東急ハンズを設立
昭和53年3月	別荘の販売を行う東急リゾート株式会社を設立
昭和56年10月	札幌・福岡両支店を開設
昭和57年9月	建物の建築請負及び設計を行う東急ホーム株式会社を設立
昭和57年12月	スキー場を開業
昭和58年7月	仙台支店を開設
昭和61年7月	会員制スポーツクラブ「東急スポーツオアシス」を開業
昭和63年6月	会員制ホテル「東急ハーヴェストクラブ」を開業
平成元年12月	オールシーズン滞在型複合リゾート施設「タングラム斑尾東急リゾート」を開業
平成3年4月	江坂東急ビル株式会社、成田東急ビル株式会社及び飯重都市開発株式会社を吸収合併
平成10年2月	長期滞在型の宿泊施設「東急ステイ」事業を展開
平成10年11月	株式会社東急コミュニティー 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成11年12月	東急リバブル株式会社 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成12年3月	株式会社東急コミュニティー 東京証券取引所市場第一部に指定替え
平成13年3月	東急リバブル株式会社 東京証券取引所市場第一部に指定替え
平成13年3月	ティー・イー・エヌ都市開発株式会社及び東急住宅製造株式会社を吸収合併
平成13年3月	福岡支店を廃止
平成13年10月	全国のリゾート運営子会社を株式会社東急リゾートサービスに統合
平成14年3月	東急グループ各社と共同で設立した東急保険コンサルティング株式会社に保険代理業の一部を営業譲渡
平成14年4月	スーパー銭湯「ざぶん」を開業
平成15年3月	シニア向け住宅・介護施設の開発を行う株式会社イーライフデザインを設立
平成15年9月	東急リアル・エステート投資法人 東京証券取引所に上場
平成16年3月	不動産私募ファンドの組成、運用開始
平成17年6月	信託受益権販売業の登録

3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社52社、関連会社40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ある。

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る。

分譲業

当社は住宅地、戸建住宅、中高層住宅、別荘等の開発、建設、分譲事業等を行っている。

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いる。また、当社は当該事業の実施にあたり、子会社である東急ホーム（株）等に一部業務を発注している。

請負工事業

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

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している。

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いる。また、東急リロケーション（株）は滞在型ビジネスホテルの経営もしている。

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いる。

リゾート業

当社がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場及び会員制スポーツクラブ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、（株）東急スポーツオアシスに運営を委託している。

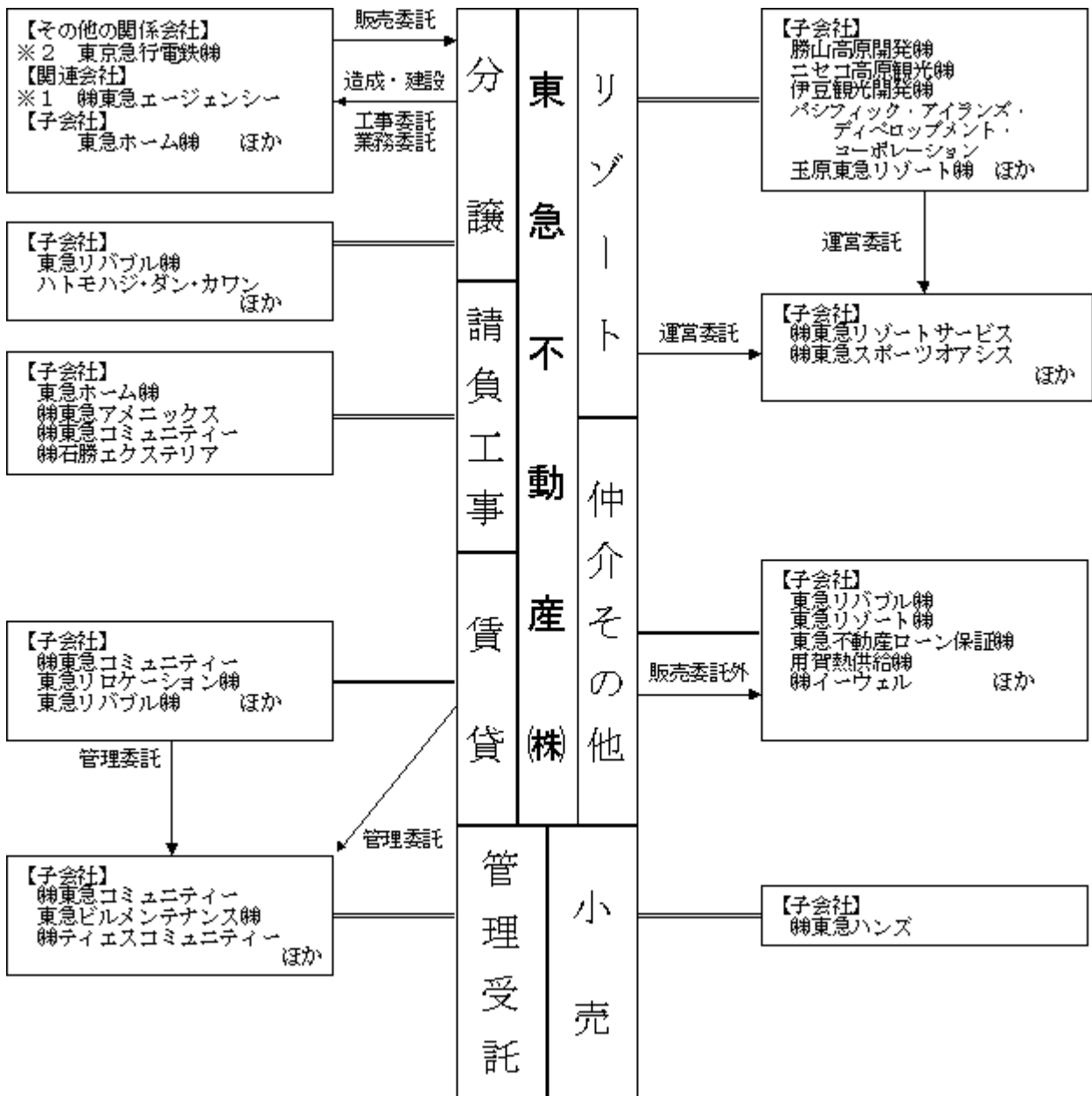
また、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光（株）、玉原東急リゾート（株）がスキー場を、同じく伊豆観光開発（株）がゴルフ場等レジャースポーツ施設を経営し、同じく勝山高原開発（株）がスキー場等の開発事業を行っている。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っている。

仲介その他業

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

上記のほか、分譲業、請負工事業、仲介その他業においてその他の関係会社である東京急行電鉄（株）が販売する住宅地、戸建住宅を子会社である東急リバブル（株）が販売代理業務を受託している。

主な事業の系統図は次の通りである。



無印は連結子会社である。

1 は持分法適用関連会社である。

2 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る。

4【関係会社の状況】

平成17年3月31日現在

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	関連内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(連結子会社) 3, 5, 6 ㈱東急コミュニティー	東京都世 田谷区	1,653	ビル及びマン ションの管理 受託等	49.86 (4.86)	5	-	当社の賃貸建物の管 理を行っている。	事務所として当社の ビルを賃借してい る。
3 東急リバブル㈱	東京都渋 谷区	1,396	土地建物の仲 介・斡旋等	52.81 (2.81)	4	-	当社の販売物件の販 売代理を行ってい る。	事務所として当社の ビル等を賃借してい る。
東急ホーム㈱	東京都渋 谷区	400	建物の建築請 負・設計等	100.00	4	10	当社の販売物件の建 築請負を行ってい る。	事務所として当社建 物をを賃借してい る。
5 ㈱東急ハンズ	東京都渋 谷区	400	D I Y用品、 ホビー用品の 販売等	72.92 (4.86)	3	-	-	店舗として当社のビ ル等を賃借してい る。
㈱東急アメニックス	東京都渋 谷区	100	住宅等のアフ ターサービス 工事・増改築 等	100.00	3	9	当社販売物件のアフ ターサービス工事 を行っている。	事務所として当社の ビル等を賃借してい る。
東急不動産ローン保証 ㈱	東京都渋 谷区	100	住宅ローンの 審査・保証等	100.00	1	4	-	事務所として当社の ビル等を賃借してい る。
㈱石勝エクステリア	東京都世 田谷区	199	造園・土木・ 建築の設計・ 施工・管理	100.00 (0.45)	1	3	当社販売・運営物件 の造園工事を行っ ている。	事務所として当社の ビル等を賃借してい る。
4 勝山高原開発㈱	福井県勝 山市	3,980	スキー場の造 成、土地の賃 貸等	83.19	1	5	当社に土地を賃貸し ている。	-
伊豆観光開発㈱	東京都渋 谷区	3,260	ホテル、ゴル フ場の経営等	99.97	1	5	-	事務所として当社の ビル等を賃借してい る。
㈱札幌東急ゴルフコー ス	北海道厚 田郡	490	ゴルフ場の経 営等	100.00	1	5	-	-
ニセコ高原観光㈱	東京都渋 谷区	968	スキー場の経 営等	100.00	1	4	-	-
玉原東急リゾート㈱	群馬県沼 田市	100	スキー場の経 営等	90.00	1	3	-	-
堂ヶ島マリン㈱	東京都渋 谷区	28	船舶による旅 客運行事業等	100.00	1	4	-	当社の設備を賃借し ている。
㈱ウェルネス広島	広島市中 区	50	フィットネス クラブの経営 等	80.00	1	3	-	-

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	関連内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
東急リゾート㈱	東京都中央区	480	別荘の売買、 販売代理、仲 介等	100.00	2	2	当社販売物件の販売 代理を行っている。	事務所として当社の ビル等を貸借してい る。
東急リロケーション㈱	東京都渋谷区	100	不動産の管 理、賃貸、売 買、仲介等	100.00	3	6	-	事務所として当社の ビル等を貸借してい る。
東急リロケーションサ ービス㈱	東京都世 田谷区	20	不動産の賃 貸、運営受託 等	100.00 (100.00)	-	4	-	-
東急ステイサービス㈱	東京都渋谷区	10	ホテルの運営 受託等	100.00 (100.00)	-	4	-	-
用賀熱供給㈱	東京都世 田谷区	180	熱供給等	80.00	1	4	当社のビルに対して 熱供給を行っている。	事務所等として当社の ビルを貸借してい る。
東急ビルメンテナンス ㈱	東京都世 田谷区	50	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	-	-	当社の賃貸建物の保 守清掃を行っている。	事務所等として当社の ビルを貸借してい る。
北海道東急ビルメンテ ナンス㈱	札幌市中 央区	10	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	1	-	-	-
㈱湘南コミュニティー	神奈川県 藤沢市	10	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
関西東急ビルメンテナ ンス㈱	大阪府吹 田市	10	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	1	1	-	事務所等として当社の ビルを貸借してい る。
㈱コミュニティースタ ッフ	東京都渋谷区	90	労働者派遣事 業等	100.00 (100.00)	1	-	-	-
㈱ティエスココミュニテ ィー	東京都千 代田区	70	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
㈱大阪会館	大阪市中 央区	40	土地建物の管 理・賃貸等	60.00 (60.00)	-	-	-	-
エル・スタッフ㈱	大阪府吹 田市	20	土地建物の販 売業務受託等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
ティ・エル㈱	神奈川県 大和市	16	土地建物の仲 介・斡旋等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
横浜住宅販売㈱	横浜市緑 区	25	土地建物の仲 介・斡旋等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
エリアネット㈱	東京都新 宿区	25	土地建物の仲 介・斡旋等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
東急リバブル九州㈱	福岡県福 岡市	200	土地建物の仲 介・斡旋等	100.00 (100.00)	-	-	-	-

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	関連内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
東急リバブルスタッフ (株)	東京都渋谷区	20	土地建物の販売業務受託等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
東急リバブル札幌(株)	札幌市中央区	200	土地建物の仲介・斡旋等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
リバブルアセットマネジメント(株)	東京都渋谷区	100	不動産の管理・運営等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
リバブル・ピーエイ(株)	東京都文京区	10	土地建物の賃貸等	100.00 (100.00)	-	-	-	-
(株)イーウェル	東京都千代田区	150	福利厚生施設のアウトソーシング事業等	65.00	1	2	-	-
(株)東急スポーツオアシス	東京都渋谷区	20	フィットネスクラブの運営受託等	100.00	1	4	当社のフィットネスクラブの運営を行っている。	当社のビル等を賃借している。
(株)東急リゾートサービス	東京都渋谷区	100	ホテル・ゴルフ場等の運営受託等	100.00	1	9	当社のホテル・ゴルフ場等の運営を行っている。	-
箕面エス・シー(有)	東京都千代田区	3	不動産の賃貸・管理等	0.00 [100.00]	-	-	当社との間で土地の賃借を行っている。	-
(有)ネクスティング・ディベロップメント	東京都渋谷区	3	不動産の開発等	0.00 [100.00]	-	1	当社との間で不動産の売買を行っている。	-
4 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	パラオ共和国	US.\$ 23,070,000	ホテルの経営等	99.99 (6.50)	2	2	-	-
P.T.ハトモハジダンカワン	インドネシア共和国ジャカルタ市	Rp. 202,039,998,600	土地建物の販売等	98.61	2	3	-	-
(株)日本住情報交流センター	横浜市都筑区	298	住宅情報提供サービス等	52.20	1	2	-	-
(持分法適用関連会社) 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)	東京都渋谷区	300	不動産投資顧問業務等	40.00	-	2	-	-
東急保険コンサルティング(株)	東京都渋谷区	405	保険代理業務等	40.00	-	3	-	-

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	関連内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(その他の関係会社) 3 東京急行電鉄㈱	東京都渋谷区	108,820	鉄軌道事業他	18.68 (1.80)	3	-	住宅の共同分譲を行っている。	施設の貸借等を行っている。

- (注) 1. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の [] 内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数である。
2. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の () 内は間接所有割合で内数である。
3. 有価証券報告書提出会社である。
4. 特定子会社に該当する。
5. ㈱東急コミュニティーは、売上高（連結売上高相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えているが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略している。
- ㈱東急ハンズは売上高（連結売上高相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えているが、事業の種類別セグメントのうち、小売業の売上高に占める割合が90%を超えているため主要な損益情報等の記載を省略している。
6. 議決権の所有割合は100分の50未満であるが、実質的に支配しているため連結子会社としている。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成17年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
分譲業	254 (14)
請負工事業	1,103 (9)
小売業	2,936 (324)
賃貸業	796 (29)
管理受託業	5,191 (2,482)
リゾート業	1,543 (1,461)
仲介その他業	2,231 (93)
全社(共通)	285 (6)
合計	14,339 (4,418)

(注) 1. 従業員数は就業人員である。

2. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員である。

(2) 提出会社の状況

平成17年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
541	42.1	18.6	9,602,081

(注) 1. 従業員は就業人員である。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでいる。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は、東急不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はない。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

下表の通り売上高、営業利益ともに増収増益、利息減などから経常利益で84億円(+37.5%)の大幅増益、特別利益に固定資産売却益など108億円、特別損失に固定資産売却損を中心に288億円を計上し、当期純利益は76億円となりました。

なお、各セグメントの業績については、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	5,083	5,403	320
営業利益	323	403	80
経常利益	224	308	84
当期純利益	54	76	22

有利子負債	4,401	4,181	220
-------	-------	-------	-----

セグメント別業績

売上高

(億円)

	前期	当期	比較
	5,083	5,403	320
分譲	1,397	1,515	118
請負工事	649	690	41
小売	938	919	19
賃貸	795	883	88
管理受託	689	719	29
リゾート	379	402	24
仲介その他	409	442	34
全社・消去	173	167	5

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較
	323	403	80
分譲	50	66	16
請負工事	2	12	14
小売	24	21	2
賃貸	216	255	39
管理受託	32	33	1
リゾート	7	12	5
仲介その他	42	48	6
全社・消去	45	44	1

分譲業

売上は1,515億円(対前年+8.4%)、営業利益は66億円(同+31.7%)で内訳はマンションにおいて3,147戸1,247億円、建売住宅で577戸175億円、別荘で28億円の引渡しを行いました。増収と販売費の減少から増益ですが、未稼働資産の売却を進め資産売却損を計上したことから、営業利益は低水準となっております。マンションにおいて新規3,111戸の供給を実施し、ほぼ計画に沿った契約を獲得することができ、17年度引渡予定に対する期末契約済み割合は56%と前年比10ポイントの増加です。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	1,397	1,515	118
営業利益	50	66	16

売上高内訳

(消去前・億円)

	前期	当期	比較
マンション	1,116	3,147戸 1,247	131
戸建	139	577戸 175	35
別荘	72	89戸 28	44
その他分譲	70	- 65	5

供給販売戸数(単体)

(戸)

	新規供給	契約戸数
計	3,582	3,907
マンション	3,111	3,412
戸建	436	408
別荘	35	87

完成在庫数(単体)

(戸)

	16 / 03末	17 / 03末
マンション	363	221
戸建	25	87

請負工事業

売上は690億円(同+6.4%)、営業利益は12億円で、リフォーム事業などの粗利率の改善などから損益は回復傾向となっております。受注につきましても、注文住宅、リフォーム、造園、マンション共用部の大規模修繕工事など、前年を上回る受注を確保いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	649	690	41
営業利益	2	12	14

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
注文住宅	237	247	10
リフォーム	176	180	4
造園その他	236	264	28

受注高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
受注高計	621	661	39
注文住宅	275	286	11
リフォーム	165	173	8
造園その他	181	201	20

小売業

売上は919億円(同 2.0%)、営業利益は21億円(同 10.3%)で、前期開業した東急ハンズ川崎店、北千住店が通期寄与したほか、ローコスト運営をめざした新業態店舗のhomeyroomy船橋店(11月)を開業いたしました。しかしながらホームセンターの都市部出店や郊外SCなどの出店開業が続く中で、既存店における減収傾向は当期においても反転させることができず、減収は対前年 6.3%となりましたが、上期から下期に向け縮小傾向となっております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	938	919	19
営業利益	24	21	2

売上高内訳

(億円)

(現店舗数)	前期	当期	比較
首都圏(9)	650	644	6
関西圏(3)	187	176	12
地方(2)	79	71	8
小型店(8)	19	25	7

賃貸業

売上は883億円(同+11.0%)、営業利益は255億円(同+18.2%)で、当期は渋谷スクエア(4月)、浜松町スクエア(10月)、日本橋本町東急ビル(11月)、市ヶ谷東急ビル(11月)、渋谷南東急ビル(2月)と5つの新規オフィスビルを全館契約済で開業したほか、商業施設としてセントヨコハマ(11月)、ラ・パーモささしま(3月・名古屋)の2施設を開業いたしました。また、ファンド事業としてオフィスビルの私募ファンドを6月に稼働したほか、昨年度立ち上げた賃貸住宅ファンドについても資産規模を拡大させることができました。既存ビルは需給の改善傾向が続き、3月末のオフィス商業ビルの空室率(単体)は3.2%(対前期比 1.5P)まで改善いたしました。

今後の新規開発につきましては、内幸町一丁目、日本橋二丁目、汐留プロジェクトを着工したほか、二子玉川市街地再開発事業が組合の設立認可を受けるなど順調に進捗いたしております。

子会社において展開している、住宅賃貸事業につきましても管理代行の物件開発が当期も進捗し総戸数は62千戸となり、着実な拡大が継続しております。滞在型ホテル事業の東急ステイはステイ五反田店、ステイ東銀座店を3月に開業し、首都圏10店舗、1,195室体制となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	795	883	88
営業利益	216	255	39

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
保有	252	248	4
借上	192	175	17
S P C	90	146	56
子会社計	262	314	52

S P Cへのエクイティー投資残高(単体)

	15 / 03末	16 / 03末	17 / 03末
	26	35	40 (件)
	385	527	681 (億円)

オフィス商業 賃貸床面積・空室率

	15 / 03末	16 / 03末	17 / 03末
賃貸床面積 (㎡)	695,299	767,063	803,459
オフィス・商業	574,475	593,049	588,951
S P C	120,823	174,014	214,508
空室率(連結)	3.6%	5.0%	3.7%
空室率(単体)	3.2%	4.7%	3.2%

主な新規開業予定

	用途・開業	延床(千㎡)
九段北	オフィス・商業 18/01	59

住宅賃貸戸数

	15 / 03末	16 / 03末	17 / 03末
住宅賃貸物件	9,062	9,805	9,486
賃貸管理代行	30,325	33,069	34,538
社宅管理代行	20,423	21,781	27,659

管理受託業

売上は719億円(同+4.2%)、営業利益は33億円(同+3.2%)で、マンションおよびビルの総合管理受託の東急コミュニティーでは、受託単価をめぐる価格競争は厳しさを増しておりますが総合力を生かした対応メニューの強化拡充などから、マンション管理受託戸数は当期末315千戸(対前期末+17千戸)、ビルの管理受託件数も1,229件(同+25件)となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	689	719	29
営業利益	32	33	1

期末管理物件数

	15 / 03末	16 / 03末	17 / 03末
マンション(戸)	278,593	297,786	315,166
ビル(件)	1,176	1,204	1,229

リゾート業

売上は402億円(同+6.2%)、営業利益は12億円(同+61.8%)で、会員制リゾートホテル事業のハーヴェストクラブの稼働率向上、フィットネスクラブのメンバー数増など好調に推移し、スキー場などの減収事業もありましたが全体では増収増益となりました。

また資産内容見直しに着手し、営業改善が見込めない施設の売却をする一方で既存の事業基盤を生かした新規施設開発を進めてまいりました。当期は北海道の3ヶ所のゴルフ場、ニセコスキー場の一部花園エリアを売却をいたしました。一方保有するニセコひらふスキー場の隣接スキー場を取得したほか、那須エリアでもハーヴェストクラブとゴルフ場の総合施設開発を目指し既存のゴルフ場を取得しております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	379	402	24
営業利益	7	12	5

売上高内訳

(億円)

(現施設数)	前期	当期	比較
ゴルフ(13)	54	52	2
ハーヴェスト(20)	69	79	10
オアシス(22)	85	90	5
スキー(5)	70	73	3
その他	101	108	7

(会員制リゾートホテル)

(会員制フィットネスクラブ)

仲介その他業

売上は442億円(同+8.3%)、営業利益は48億円(同+14.3%)で、首都圏において第一位の取扱高を目標にした首都圏ナンバーワン戦略を掲げる東急リバブルの売買取介が、リテールにおいて都心部や中央線への店舗拡充、ホール向けがファンド向けなど大型物件の取扱増などから、ともに取扱高が拡大し(対前年+20.7%)、前期に引き続き増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	409	442	34
営業利益	42	48	6

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
売買取介	254	283	29
販売受託	70	79	9
福利厚生受託	9	12	3
その他	76	69	7

(2) キャッシュ・フロー

当期における現金及び現金同等物は前期末に比べて244億円増加し、当期末は972億円となりました。

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128億円、減価償却費126億円、固定資産売却損益176億円、受託販売における預り金の増加135億円などがあったため、仕入債務の減少139億円等もありましたが、345億円の資金の増加となりました。

(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604億円、エクイティ売却収入139億円などにより、固定資産投資336億円、エクイティ投資315億円等を実施いたしました。176億円資金が増加いたしました。

(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1,179億円、短期借入金の減少144億円等があったため、長期借入金の調達1,062億円等を行いました。276億円資金が減少いたしました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産能力

生産能力に該当する事項はない。

(2) 受注実績

受注実績については「業績等の概要」に含めて記載している。

(3) 販売実績

区分	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
	金額(百万円)	前年同期比(%)
1. 分譲業	151,327	8.5
2. 請負工事業	65,830	7.2
3. 小売業	91,758	1.9
4. 賃貸業	86,264	11.3
5. 管理受託業	65,127	5.2
6. リゾート業	40,209	6.2
7. 仲介その他業	39,785	8.9
合計	540,303	6.3

(注) 上記の金額には消費税等が含まれていない。

(備考) 土地販売収入及び建物販売収入の主な内訳は以下のとおりである。

(1) 土地販売面積

地区	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
	販売面積(千㎡)	
千葉県所在土地(あすみが丘東ほか)	106	
東京都所在土地(江東区豊洲ほか)	51	
静岡県所在土地(伊東市宇佐美ほか)	49	
神奈川県所在土地(青葉区青葉台ほか)	47	
兵庫県所在土地(西宮市東町ほか)	29	
宮城県所在土地(泉ピレジほか)	28	
大阪府所在土地(池田市五月丘ほか)	24	
その他	80	
計	417	

(2) 建物販売戸数・面積

当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
区分	販売戸数(戸)	販売面積(千㎡)
戸建住宅	482	55
中高層住宅	5,376	239
別荘	125	9
計	5,983	304

(注) 上記の販売戸数(持分換算前)、販売面積には、賃貸業、仲介その他業に区分されているものが含まれている。

3【対処すべき課題】

当社は不動産バブル崩壊以降、高簿価資産の処分及びその適正化に一貫して努めてまいりました。平成11年度において事業用資産の再評価(860億円のみ損処理、単体)、販売用土地の評価減(265億円)を実施し、その後も資産額に見合った収益性の確保とその向上を計ってまいりました。残念ながらその後のゴルフ・スキー事業における売上減少傾向による損益悪化や、郊外エリアの土地価格下落継続、再評価を実施していない連結子会社における要処理資産もあり、固定資産減損会計が導入される中で追加処理を要する案件が顕在化しております。固定資産の減損会計導入が義務付けられる17年度までの3ヶ年において計画的な対応を実施しており、まず15年度決算においては販売用資産評価減110億円など157億円の特別損失処理を実施いたしました。16年度においては北海道の3つのゴルフ場など固定資産売却損を中心に288億円の処理を実施し、17年度に減損会計適用により290億円の処理実施を想定いたしております。3ヶ年累計で735億円の処理となります。

平成12年度に策定した前中期経営計画において、過大債務状態からの正常化を目指し、平成11年度においてEBITDA(償却前営業利益)の16.5倍の有利子負債を抱えておりましたが、平成16年度までに10倍以内に改善することを目標とし、利益水準向上と有利子負債削減を図ってまいりました。目標は1年前倒しで15年度において達成し、16年度実績は平成11年度に対し、営業利益で2倍(204億円から403億円)、有利子負債は2割強の削減(5,390億円から4,181億円)を達成することができ同倍率は7.9倍と目標を大きく上回ることができました。特に賃貸セグメントにおいては小型ビルなど既存資産の売却を進める一方、SPCを通じた外部資金を活用することで資産を増やすことなく、都心エリアにおける中規模オフィスビルの開発を積極的に推進してまいりましたが、その結果、賃貸セグメントの営業利益が平成11年度の89億円から16年度255億円へと3倍弱まで拡大させることができました。

今般作成した、平成17年度を初年度とする新中期経営計画 Grow Value 2007において引続き、利益成長を目指すことを目標としており、19年度の営業利益目標を16年度実績から117億円を積み増し520億円といたしました。不動産業を取り巻く環境は、不動産投資信託(REIT)の登場など不動産の証券化手法の浸透により、キャッシュフローを生む不動産が、金融商品の役割を担い、その流れはますます大きな流れになりつつあります。不動産の開発、運営、売却という不動産に関する総合的なサービス提供を展開する当社グループとして、オフィスビル、商業施設、賃貸住宅などについて、SPC活用の自己投資に加えて、外部資金によるファンド等の組成、また運営受託・管理受託・売買仲介などを通じても関与する資産の拡大拡充の推進を図り、各事業の有機的連携により顧客に対する総合力を生かしたサービス提供をしていくことで付加価値に見合ったフィー収入の拡大を図ってまいります。またシニア世代が着実に増加していく市場環境変化のなかで、分譲マンションやハーヴェストクラブなどのリゾート事業においてシニア世代を狙った事業を展開して参りましたが、更にシニア向け賃貸住宅や介護付き施設の提供などの新たな事業展開を進めて参ります。

4【事業等のリスク】

当社の事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

(1) 不動産市況や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の増加する可能性があります。

また地価水準は今後も下落が継続する可能性があり、分譲事業の利益率の悪化、保有する資産の価値が下落する可能性があります。

(2) 有利子負債への依存及び金利動向の影響について

当社グループは運転資金、販売用資産や設備に関する資金について、自己資本や顧客からの保証金のほか、主に金融機関からの借入金により調達いたしております。当期末の借入金在高は4,181億円(対総資産48%)でその平均調達率は1.87%です。また長期借入の満期までの期間は平均2年半程度であり、また借入金の固定金利借入割合は74%(単体値)であるため、今後の金利上昇の影響は短期的には比較的限定的ですが、中長期的には大きくなります。

有利子負債額の圧縮を進めてきた結果、E B I T D A (減価償却前営業利益)の10倍を切る水準への圧縮という前中期経営計画の財務目標は16年3月期において達成いたしました。しかしながら有利子負債の資本額に対する倍率(D E レシオ)は5.0倍と財務レバレッジは比較的高水準であるため、金利調達コスト上昇の経営成績に与える影響は大きくなります。

また、S P Cを通じた投資についてもその配当額はノンリコースローンによるレバレッジが効いております。既存のローンは期間満了まで原則固定借入で調達しており金利上昇の影響は受けませんが、今後調達する新規ローンについての調達コストが上昇すれば、その配当利回りは低下いたします。

(3) 法的規制について

当社は不動産業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け事業を行うとともに、不動産売買、賃貸借、管理受託、建設、施設運営等の関連の法的規制を受けております。また、S P Cを使用した不動産投資の一部では、「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」等による規制を受けるなど、今後も業務範囲の拡大により、新たな法的規制を受けることとなります。今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの事業展開が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【経営上の重要な契約等】

該当事項なし。

6【研究開発活動】

該当事項なし。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1) 財政状態の分析

(資産)

当期末の資産残高は8,749億円で、189億円の減少です。

流動資産は販売用土地において、新規土地取得が売却による払出しを下回ったことから88億円の減少となりました。固定資産（有形固定資産と無形固定資産の合計）は新規投資336億円に対し、売却768億円、減価償却117億円などから540億円の減少です。投資有価証券は期末時価評価による減少などから106億円減少しております。SPCへの匿名組合出資金は、一部を売却しつつ引続き高水準の新規投資を継続したことから169億円増加し683億円になりました。

(負債)

当期末における負債の残高は7,729億円で205億円の減少です。

短期借入金と長期借入金を合わせた有利子負債は4,181億円で220億円減少いたしました。マンション等の工事金を含む支払手形及び買掛金は500億円で139億円の減少です。不動産特定共同事業預り金（流動負債と固定負債の合計）は389億円と24億円増加いたしました。預り保証金・敷金は新規施設の開業等がありましたが、ビル売却・借上げビル解約もあり1,316億円と3億円の減少です。

(少数株主持分)

連結子会社東急リパブル㈱、㈱東急コミュニティー、㈱東急ハンズ等の外部株主に帰属する資本です。当期末180億円と4億円減少いたしました。

(資本)

当期末における資本の残高は840億円で20億円増加いたしました。

当期純利益76億円の計上等による増加がありましたが、その他有価証券評価差額金の減少51億円等によるものです。利益剰余金は当期純利益に加え、土地再評価差額金取崩額185億円が加わり、当期末217億円と249億円増加し欠損を解消いたしました。

(キャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローでは、前期より107億円少ない1345億円の入超でした。仕入債務の減少がありましたが、税金等調整前当期純利益、減価償却費に加え、固定資産売却損益176億円などがあったためです。

投資活動によるキャッシュ・フローでは前期の110億円出超から286億円多い176億円の入超でした。ラ・パーモささしま、гентヨコハマ等の固定資産の取得を行いました。渋谷東急プラザ等の固定資産売却による収入がありました。

財務活動によるキャッシュ・フローでは、前期より68億円多い276億円の出超でした。財務体質の強化のために有利子負債削減を進めており、借入金の返済、また配当金の支払いを行いました。

これらの活動の結果、現金及び現金同等物残高は前期の728億円から244億円増加し、972億円となりました。

(2) 経営成績の分析

売上高は5,403億円で前期に比べ320億円の増収になりました。

セグメント別では、分譲はマンション、戸建ての計上増から118億円の増収、請負工事も注文住宅、リフォームや造園とも順調に推移し41億円の増収となりました。小売は既存店における減収傾向が引続き19億円の減収、賃貸は新規ビルを全館契約済みで開業などSPCを通じた配当の増加があり88億円の増収、管理受託は新規受託が引続き好調で29億円の増収となりました。リゾートモスキー場などの減収がありましたが、フィットネスクラブの会員増加や会員制ホテルの稼働率向上などの寄与があり24億円の増収、仲介その他も売買仲介が件数、単価とも前年を上回り34億円の増収です。

営業利益は小売が減益となりましたが、他の6セグメントはいずれも増益で、前期に比べ80億円の増益で403億円となりました。

営業外収益は持分法による投資利益の減少から8億円で6億円の減少、営業外費用は支払い利息の減少から103億円で10億円減少し、結果経常利益は前期に比べ84億円の増益で308億円となりました。

特別利益は、固定資産売却益74億円などを計上したことから、108億円となっております。一方特別損失では、17年度の減損会計導入を控え、固定資産売却損250億円など合計288億円の計上をいたしました。

少数株主利益は、東急リパブル㈱、㈱東急コミュニティーなどの固定資産売却損計上による減益により7億円で15億円減少いたしました。

結果、当期純利益は前期に比べ22億円の増益の76億円で、1株当たり当期純利益は16.17円となりました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度においては、賃貸事業における新規ビル投資・稼動ビルの取得、リゾート事業でのスキー場・ゴルフ場の取得など、あわせて34,684百万円の設備投資を実施した。

セグメント毎の設備投資の内訳は、以下の表のとおりである。（投資額には、有形固定資産・無形固定資産・長期前払費用の金額を含んでいる。また、金額には消費税を含んでいない。）

セグメント	設備投資額	構成比
分譲	162百万円	0.47%
請負工事	359百万円	1.04%
小売	675百万円	1.95%
賃貸	25,458百万円	73.40%
管理受託	996百万円	2.87%
リゾート	3,984百万円	11.49%
仲介その他	1,815百万円	5.23%
小計	33,452百万円	96.45%
消去または全社	1,231百万円	3.55%
合計	34,684百万円	100.0%

<分譲>

当社において中高層住宅・別荘などの販売のためのモデルルームならびに販売事務所の工事を行った。

<請負工事>

東急ホーム(株)において首都圏2ヶ所の住宅展示場ならびに4ヶ所の体感型モデルを新規オープンしたほか、システム再構築等の設備投資を行った。

<小売>

(株)東急ハンズにおいて首都圏2ヶ所の新規出店に伴う設備工事をはじめとした、営業用資産の取得のための設備投資を行った。また、商品管理等を目的としたシステム開発の投資を行った。

<賃貸>

当社において、主に賃貸用既存稼動ビルの買収および新規ビルへの投資を実施したほか、リバブルアセットマネジメント(株)においても稼動中の賃貸用ビルの買収を行った。また、東急リロケーション(株)では、滞在型ビジネスホテル「東急ステイ」の新規開業店舗への設備投資を行った。

<管理受託>

(株)東急コミュニティーにおいて、業務効率化のためのシステム開発投資を中心とした設備投資を行った。

<リゾート>

当社において、介護施設の新規開業、会員制スポーツクラブ「スポーツオアシス」の新規出店に伴う設備投資を行った。また稼動ゴルフ場の新規取得、その他各ゴルフ場施設などにおいて新規設備取得・修繕工事を実施した。その他、ニセコ高原観光(株)が稼動スキー場を取得したほか、各社におけるスキー場・ゴルフ場などの施設において、保守整備のための機械設備などへの投資を行った。

<仲介その他>

東急リバブル(株)において各仲介営業所における改装工事ほか、仲介管理用システムなどのソフトウェア関連の投資を行った。

<全社>

主に、当社の本社屋における改装工事や、プログラム開発に関する設備投資を行った。

また、当連結会計年度において、主要な設備の異動は以下のとおりである。

売却による減少

提出会社

設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
赤坂東急ビル	東京都千代田区	賃貸	ホテル・店舗	1,523	24,506	4,579	341	29,427
渋谷プラザビル	東京都渋谷区	賃貸	店舗	2,319 (547)	50,514	1,838	2,930	25,282
ニセコ国際ひらふスキー場花園コース	北海道虻田郡倶知安町	リゾート	リフト3基、スキーセンターほか	(1,268,501)	2,222	695	1,510	4,429
ニセコ東急ゴルフコース	北海道虻田郡倶知安町	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	(1,096,864)	2,322	528	444	3,294
甲府事業用地	山梨県甲府市	賃貸	ビル予定地	4,001	2,329	-	-	2,329
マサリカップ東急ゴルフコース	北海道厚田郡厚田村	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	1,408,776	278	655	594	1,528
ニセコガーデンヒルズ	北海道虻田郡倶知安町	リゾート	事業予定地	186,699	1,289	-	-	1,289

国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
(株)札幌東急ゴルフコース	札幌東急ゴルフクラブ	北海道厚田郡厚田村	リゾート	ゴルフ場(27H)	1,220,000	2,135	335	313	2,784

注：土地面積中の()内は借地権等面積であり、外書きしている。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、以下のとおりである。

(1) 提出会社

事業の種類別セグメントで「賃貸」に属する、提出会社の主要設備

設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額（百万円）				従業員 数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
世田谷ビジネススクエア	東京都世田谷区	賃貸	事務所	11,110	12,150	14,369	314	26,833	2
藤沢東急ビル	神奈川県藤沢市	賃貸	店舗	13,487	9,903	4,658	12	14,574	1
聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所・ホテルほか	-	-	6,869	4,729	11,598	-
江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル・店舗	5,828	7,346	4,006	85	11,438	-
蒲田東急ビル本館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	1,840	132	11,077	7
二子玉川事業用地	東京都世田谷区	賃貸	仮店舗	32,390	10,798	79	28	10,907	-
成田東急ビル	千葉県成田市	賃貸	ホテル	40,471 (149)	196	7,163	321	7,681	-
染井野ショッピングセンター	千葉県佐倉市	賃貸	店舗	17,546	3,929	3,485	376	7,791	-
恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,153 (951)	7,145	3,674	678	11,498	-
札幌東急ビル	札幌市中央区	賃貸	ホテル・店舗	4,443	5,330	1,855	85	7,271	2
四谷放送センター	東京都新宿区	賃貸	放送スタジオ	1,520	2,827	2,982	17	5,828	-
恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,628	2,990	2,574	51	5,615	-
三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	-	-	2,760	2,487	5,248	-
渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	2,283	21	4,924	-
南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	3,949	174	1	4,124	-
ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,658	2,848	443	4	3,296	-
青山東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	820	3,355	-	-	3,355	-
代官山アパート	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	915	1,284	1,704	12	3,001	-
西五反田東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	1,337	1,164	1,402	10	2,577	-
自由ヶ丘東急ビル	東京都目黒区	賃貸	店舗	465 (228)	2,446	218	8	2,673	-
あすみが丘プランニューモール	千葉市緑区	賃貸	店舗	-	-	2,203	79	2,283	-
千葉TNビル	千葉市中央区	賃貸	事務所	841	1,740	769	6	2,516	-
池袋東口東急ビル	東京都豊島区	賃貸	事務所	770	1,992	538	1	2,532	-
江坂東急武蔵ビル	大阪府吹田市	賃貸	店舗	1,430	1,747	719	8	2,475	-
渋谷TODビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	443	1,940	419	8	2,367	-
あすみが丘パースモール	千葉市緑区	賃貸	店舗	7,710	1,941	347	44	2,333	-
渋谷新南口ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	849	1,199	594	27	1,821	-
大塚HTビル	東京都豊島区	賃貸	事務所	(456)	-	346	1,596	1,943	-

設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員 数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
ラ・パーモささしま	名古屋市中村区	賃貸	店舗	-	-	1,664	94	1,759	-
エビスビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	558 (398)	879	104	467	1,451	-
グランゲート宝塚	兵庫県宝塚市	賃貸	事務所	-	-	1,255	107	1,363	-
十五番館ビル	川崎市川崎区	賃貸	事務所	268	1,036	322	12	1,371	-
日本橋浜町パークビル	東京都中央区	賃貸	事務所	319	563	707	-	1,270	-
ビューレジデンス市ヶ谷河田町	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	-	-	1,179	43	1,222	-
恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	185	225	952	54	1,232	-
東急ステイ用賀	東京都世田谷区	賃貸	ホテル	549	766	378	9	1,155	-
アルス多摩川スポーツ施設	東京都大田区	賃貸	店舗	1,834	825	226	9	1,061	-

事業の種類別セグメントで「賃貸」以外のセグメントに属する、提出会社の主要設備

設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員 数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
有田東急ゴルフクラブ	和歌山県有田郡金屋町	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	1,379,048	8,679	967	1,209	10,855	-
季美の森ゴルフ倶楽部	千葉県山武郡大網白里町・東金市	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	630,830	7,541	974	2,160	10,677	-
小見川東急ゴルフクラブ	千葉県香取郡小見川町	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	808,861 (25,153)	7,556	1,382	943	9,882	-
タングラム斑尾東急リゾート	長野県上水内郡信濃町	リゾート	ホテル、プール、スキー場、ゴルフ場(18H)ほか	2,158,610	3,832	3,120	1,338	8,291	-
筑波東急ゴルフクラブ	茨城県つくば市	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	468,798 (96,489)	7,677	298	438	8,413	-
大分東急ゴルフクラブ	大分県大分市	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	1,247,550	6,213	212	266	6,692	-
スキージャム勝山	福井県勝山市	リゾート	リフト7基、スキーセンター、ホテルほか	(2,876,476)	300	3,972	1,577	5,849	-
勝浦東急ゴルフコース	千葉県勝浦市	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	629,220	6,185	147	209	6,542	-
阿蘇東急ゴルフコース	熊本県阿蘇郡長陽村	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	576,587	3,118	177	231	3,528	-
ヴィヴィコースト堂ヶ島	静岡県加茂郡西伊豆町	リゾート	ミュージアム、レストランほか	14,889	2,059	528	424	3,012	-
望月東急ゴルフクラブ	長野県北佐久郡望月町	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	(1,305,419)	916	346	1,247	2,510	-
南紀田辺ハーヴェスト	和歌山県田辺市	リゾート	ホテル	4,922	275	2,059	79	2,414	-
浜名湖団地施設	静岡県引佐郡三ヶ日町	リゾート	テニスコート、マリナーほか	52,340	3,227	24	83	3,335	-
久米南町事業用地	岡山県久米郡久米南町	分譲	事業予定地	1,516,886	1,810	-	-	1,810	-
東急ハーヴェストクラブトラスト箱根明神平	神奈川県足柄下郡箱根町	リゾート	ホテル	12,330	502	990	130	1,623	-
蓼科東急ゴルフコース	長野県茅野市	リゾート	ゴルフ場(18H)クラブハウスほか	(1,157,739)	5	89	1,638	1,733	-
グランデコススキー場	福島県耶麻郡北塩原町	リゾート	スキー場、ホテル他	243,025	148	828	612	1,589	-
東急ハーヴェストクラブトラスト旧軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	リゾート	ホテル	5,853	405	809	80	1,295	-
リゾートタウン蓼科別荘団地施設	長野県茅野市	リゾート	スキー場、テニスコート、スパハウスほか	2,886 (193,919)	1,058	525	432	2,017	-

(2) 国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
						土地	建物	その他	合計	
(株)東急コミュニティー	技術センター	東京都目黒区	管理受託	研修施設	1,063	2,802	746	5	3,553	27
(株)東急コミュニティー	青葉台フォーラム	横浜市青葉区	仲介その他	地域コミュニティー施設	772	982	592	41	1,617	22
(株)東急コミュニティー	ガーデンハウス千歳船橋	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	2,582	884	261	-	1,145	-
(株)東急コミュニティー	コミュニティープラザ	千葉県成田市	賃貸	共同住宅	4,091	503	498	3	1,004	-
(株)大阪会館	大阪会館	大阪市中央区	賃貸	駐車場、貸ホール	(5,544)	-	332	720	1,052	13
(株)東急ハンズ	西渋谷東急ビル	東京都渋谷区	小売	店舗	1,697	1,616	1,004	99	2,720	413
東急リバブル(株)	リバブルスクエア	東京都町田市	全社	研修施設	1,368	1,069	829	12	1,911	5
東急リバブル(株)	ウェルスクエア碑文谷	東京都目黒区	賃貸	共同住宅	(2,530)	-	969	979	1,948	-
リバブルアセットマネジメント(株)	渋谷山手通りS Tレジデンス	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	(467)	500	498	39	1,038	-
東急不動産ローン保証(株)	代官山アパート	東京都渋谷区	仲介その他	共同住宅	2,745	1,960	-	-	1,960	-
東急リロケーション(株)	東急ステイ日本橋	東京都中央区	賃貸	ホテル	(526)	861	721	12	1,595	10
東急リロケーション(株)	東急ステイ門前仲町	東京都江東区	賃貸	ホテル	(572)	811	709	13	1,533	9
東急リロケーション(株)	東急ステイ四谷	東京都新宿区	賃貸	ホテル	-	-	915	53	969	12
東急リロケーション(株)	東急ステイ東銀座	東京都中央区	賃貸	ホテル	-	-	846	37	883	9
東急リロケーション(株)	東急ステイ渋谷新南口	東京都渋谷区	賃貸	ホテル	-	-	778	17	795	12
用賀熱供給(株)	熱供給プラント	東京都世田谷区	仲介その他	熱供給プラント	-	-	74	677	752	4
伊豆観光開発(株)	天城高原ゴルフコース	静岡県田方郡中伊豆町	リゾート	ゴルフ場(18H)	1,216,634	1,100	249	278	1,627	18
ニセコ高原観光(株)	ニセコグラン・ヒラフスキー場	北海道虻田郡倶知安町	リゾート	スキー場	30,444,265	1,224	2,535	1,264	5,024	10
玉原東急リゾート(株)	玉原スキーパーク	群馬県沼田市	リゾート	スキー場	-	-	850	828	1,679	4
勝山高原開発(株)	スキージャム勝山	福井県勝山市	リゾート	スキー場	920,966	3,241	20	2,633	5,895	-
箕面エス・シー(有)	箕面エス・シービル	大阪府箕面市	賃貸	商業施設	(37,466)	-	5,861	505	6,367	-
(株)日本住情報交流センター	ハウススクエア横浜	横浜市都筑区	賃貸	住宅および住宅設備展示場	19,397	2,827	1,037	401	4,265	-

(3) 在外子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員 数 (人)
						土地	建物	その他	合計	
P.I.D.C(＊)	Palau Pacific Resort	パラオ共和国	リゾート	ホテル	(254,823)	-	1,994	662	2,656	214

(＊) : Pacific Islands Development Corporation

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」には、構築物・機械装置・器具備品・車輛運搬具・建設仮勘定のほか、無形固定資産・長期前払費用を含んでいる。なお、金額には消費税等を含まない。

2. 土地面積中の()内は借地権等面積であり、外書きしている。

3. そのほか、主要な貸借・リース設備として、以下のものがある。

(提出会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
	(土地)				
東急不動産㈱	蒲田東急ビル(別館)	東京都大田区	賃貸	店舗	4,374
東急不動産㈱	東急中央林間アネックス	神奈川県大和市	賃貸	事務所	1,439
計					5,813
	(建物)				
東急不動産㈱	新南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	17,113
東急不動産㈱	ビューレジデンス市ヶ谷河田町	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	12,455
東急不動産㈱	恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	賃貸	事務所	12,280
東急不動産㈱	ブリリアン豊洲	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	8,288
東急不動産㈱	みかみビル	東京都世田谷区	賃貸	事務所	8,213
東急不動産㈱	大宮MTビル	さいたま市大宮区	賃貸	事務所	7,071
東急不動産㈱	日交元代々木ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	6,928
東急不動産㈱	六本木イーストビル	東京都港区	賃貸	店舗、事務所ほか	6,904
東急不動産㈱	横浜中村ビル	横浜市西区	賃貸	事務所	6,435
東急不動産㈱	渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	6,408
東急不動産㈱	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	6,010
東急不動産㈱	八丁堀東急ビル	東京都中央区	賃貸	事務所	6,006
東急不動産㈱	蒲田東急プラザアネックス	東京都大田区	賃貸	店舗	5,711
東急不動産㈱	澤田東急ビル	大阪市北区	賃貸	店舗、事務所	4,882
東急不動産㈱	岩田東急ビル	大阪市中央区	賃貸	事務所	4,831
東急不動産㈱	石田東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	店舗、ホール	4,672
東急不動産㈱	東急ステイ渋谷	東京都渋谷区	賃貸	ホテル	4,567
東急不動産㈱	渋谷海老澤ビル	東京都渋谷区	賃貸	店舗、事務所	4,549
東急不動産㈱	新川K&Tビル	東京都中央区	賃貸	店舗、事務所	4,483
東急不動産㈱	渋谷TODビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	4,347

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	貸借面積 (㎡)
東急不動産㈱	西谷東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	事務所	4,204
東急不動産㈱	青山東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	4,191
東急不動産㈱	コラム南青山	東京都港区	賃貸	事務所、ホテル	4,045
東急不動産㈱	N . E . S ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	3,933
東急不動産㈱	トアロード昭和ビル	神戸市中央区	賃貸	店舗	3,782
東急不動産㈱	横浜三木ビル	横浜市西区	賃貸	事務所	3,750
東急不動産㈱	宮崎台ガーデンオフィス	川崎市宮前区	賃貸	事務所	3,682
東急不動産㈱	寺田ビル	大阪市中央区	賃貸	事務所	3,491
東急不動産㈱	目白坂S Tビル	東京都文京区	賃貸	事務所	3,462
東急不動産㈱	香川東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	店舗	3,207
東急不動産㈱	柴田東急ビル	大阪市西区	賃貸	事務所	2,886
東急不動産㈱	ストーンズビル	大阪市中央区	賃貸	店舗	2,663
東急不動産㈱	蒲田東急ビル	東京都大田区	賃貸	店舗	2,648
東急不動産㈱	サンウエスト山手	東京都品川区	賃貸	事務所	2,536
東急不動産㈱	アロープラザ原宿	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	2,435
東急不動産㈱	堀東急ビル西棟	大阪府茨木市	賃貸	店舗	2,417
計					195,485

(国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	貸借面積 (㎡)
㈱東急コミュニティー	リバージュ品川	東京都港区	賃貸	共同住宅	34,928
㈱東急コミュニティー	サンクレール荒川プランガーデン	東京都荒川区	賃貸	共同住宅	15,819
㈱東急コミュニティー	アーバンスクエア横浜	横浜市神奈川区	賃貸	事務所	10,933
㈱東急コミュニティー	サンブラーザ札幌	札幌市中央区	賃貸	共同住宅	8,021
㈱東急コミュニティー	グランハイツ池尻	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	4,249
㈱東急コミュニティー	ハウス桃李	東京都豊島区	賃貸	共同住宅	3,824
㈱東急コミュニティー	サンクレール高井戸	東京都杉並区	賃貸	共同住宅	3,775
㈱東急コミュニティー	H & M南青山	東京都港区	賃貸	事務所(店舗)店舗	3,481
㈱東急コミュニティー	二宮ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	3,336
㈱東急コミュニティー	コミュニティスペース東雲	東京都江東区	賃貸	店舗	3,176
㈱東急ハンズ	町田ターミナルプラザ	東京都町田市	小売	店舗	19,308
㈱東急ハンズ	NMプラザ心斎橋	大阪市中央区	小売	店舗	13,667
㈱東急ハンズ	横浜第二宮本ビル	横浜市西区	小売	店舗	13,609
㈱東急ハンズ	住生池袋ビル	東京都豊島区	小売	店舗	13,382
㈱東急ハンズ	M1スクエアビル本館	神戸市中央区	小売	店舗	10,610
㈱東急ハンズ	タカシマヤタイムズスクエアビル	東京都渋谷区	小売	店舗	9,296
㈱東急ハンズ	ニッセイ札幌南一条ビル	札幌市中央区	小売	店舗	8,487
㈱東急ハンズ	広島東映ビル	広島市中区	小売	店舗	6,891
㈱東急ハンズ	TOKYO-BAYららぽーと	千葉県船橋市	小売	店舗	4,954
㈱東急ハンズ	DICE(ダイス)	川崎市川崎区	小売	店舗	3,024
㈱東急ハンズ	千住ミルディス	東京都足立区	小売	店舗	2,743
東急リバブル㈱	三宮山田東急ビル	神戸市中央区	賃貸	事務所、店舗	4,276
東急リバブル㈱	ヒルトップ中野	東京都中野区	賃貸	共同住宅	3,464
東急リバブル㈱	セレーノ武蔵中原	川崎市中野区	賃貸	共同住宅	3,207
リバブルピーエイ㈱	エディフィシオキーヨ	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	5,354
リバブルピーエイ㈱	AMAX YOKOHAMA	横浜市西区	賃貸	共同住宅	5,168
リバブルピーエイ㈱	ガーデンヴィルラグナ質川妙典	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	4,382
リバブルピーエイ㈱	ソレアード葛西	東京都江戸川区	賃貸	共同住宅	4,260
リバブルピーエイ㈱	グランドメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	3,371
リバブルピーエイ㈱	コンドミニウム・ヴェル大倉山	横浜市港北区	賃貸	共同住宅	3,185
東急リロケーションサービス㈱	麻布マナー	東京都港区	賃貸	共同住宅	7,053

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	貸借面積 (㎡)
東急リロケーションサービス㈱	NK赤羽岩淵	東京都北区	賃貸	共同住宅	5,607
東急リロケーションサービス㈱	ネオマイム音羽	東京都文京区	賃貸	共同住宅	4,055
東急リロケーションサービス㈱	セリゼ雪谷	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,862
東急リロケーションサービス㈱	エクレール上池台	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,690
東急リロケーションサービス㈱	メゾンルミエールたまブラーザ	横浜市青葉区	賃貸	共同住宅	3,039
計					261,486

(在外子会社)

該当事項なし。

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりである。

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はない。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はない。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	1,000,000,000
計	1,000,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株） （平成17年3月31日）	提出日現在発行数（株） （平成17年6月28日）	上場証券取引所名又は登録証券業協会名	内容
普通株式	461,876,304	462,078,304	東京証券取引所 大阪証券取引所 各市場第一部	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
計	461,876,304	462,078,304	-	-

（注）「提出日現在発行数」欄には、平成17年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使（旧商法に基づき発行された新株引受権の権利行使を含む。）により発行された株式数は含まれていない。

(2)【新株予約権等の状況】

当社は、旧商法第280条ノ19の規定に基づき新株引受権（ストックオプション）を発行している。

平成13年6月27日第69回定時株主総会決議

	事業年度末現在 （平成17年3月31日）	提出日の前月末現在 （平成17年5月31日）
新株予約権の数（個）	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	3,479,000	3,277,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）	210	同左
新株予約権の行使期間	自 平成15年7月1日 至 平成18年6月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額及び資本組入額（円）	発行価額 210 資本組入額 105	同左

	事業年度末現在 (平成17年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成17年5月31日)
新株予約権の行使の条件	<p>(1) 新株引受権行使時の当社の直前決算期(4月1日から定時総会日までの間は前々決算期)において、商法第290条の利益の配当を行う旨の株主総会決議がなされない場合は、新株引受権の行使を認めない。</p> <p>(2) 下記に該当する者を除き、退職者はその退職日をもって新株引受権を喪失する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定年退職ならびに会社都合退職の場合 ・取締役が任期満了により退任した場合 <p>(3) 対象者は、権利行使期間内において、最大3回まで分割して行使できるものとする。</p> <p>(4) 対象者は、権利行使期間内のいずれの年においても、新株引受権の行使によって発行される株式の発行価額が、一暦年間合計額で1千万円を超えてはならない。</p> <p>(5) その他の新株引受権行使の条件は、本総会決議および取締役会決議に基づき、対象者との間で締結する新株引受権付与契約に定めるものとする。</p>	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	<p>(1) 対象者の相続人による本件新株引受権の行使は認めないものとする。</p> <p>(2) 新株引受権の譲渡、質入れその他の処分は認めないものとする。</p>	同左

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成14年6月26日 (注1)	-	457,256,304	-	32,154	41,018	13,599
平成14年7月31日 (注2)	-	457,256,304	-	32,154	5,561	8,038
平成15年4月1日～ 平成16年3月31日 (注3)	1,283,000	458,539,304	134	32,289	134	8,173
平成16年4月1日～ 平成17年3月31日 (注3)	3,337,000	461,876,304	350	32,639	350	8,523

- (注) 1. 平成14年6月26日開催の第70回定時株主総会決議に基づく欠損補填によるものである。
2. 平成14年6月26日開催の第70回定時株主総会決議に基づき、資本準備金をその他資本剰余金に振り替えたものである。
3. 平成13年6月27日開催の第69回定時株主総会決議による旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権(ストックオプション)の行使によるものである。発行価格210円、資本組入額105円
 なお、平成17年4月1日から平成17年5月31日までの間に、新株引受権(ストックオプション)の行使により、発行済株式総数が202千株、資本金及び資本準備金がそれぞれ21百万円増加している。

(4) 【所有者別状況】

平成17年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満株式の 状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	80	54	359	216	10	36,680	37,399	-
所有株式数 (単元)	-	190,292	5,949	91,999	59,212	24	109,457	456,933	4,943,304
所有株式数の割 合 (%)	-	41.65	1.30	20.13	12.96	0.01	23.95	100	-

- (注) 1. 自己株式1,182,375株は「個人その他」に1,182単元、「単元未満株式の状況」に375株含めて記載している。
- なお、自己株式1,182,375株は株主名簿記載上の株式数であり、平成17年3月31日現在の実保有株式数は1,178,375株である。
2. 証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に35単元含まれている。

(5) 【大株主の状況】

平成17年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	76,880	16.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	31,875	6.90
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(中央三井信託銀行退職給付信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	22,508	4.87
第一生命保険相互会社 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	20,383	4.41
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	18,877	4.09
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号	16,855	3.65
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	8,715	1.89
バンク オブ ニューヨーク ジーシー エム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー (常任代理人 株式会社東京三菱 銀行カストディ業務部)	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	8,360	1.81
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	6,332	1.37
渋谷開発株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	5,254	1.14
計	-	216,040	46.77

- (注) 1. 上記の所有株式数のうち、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(中央三井信託銀行退職給付信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)は、信託業に係る株式である。
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(中央三井信託銀行退職給付信託口)の議決権行使の指図者は、中央三井信託銀行株式会社が留保している。
3. 株式会社みずほコーポレート銀行及びその共同保有者であるみずほ証券株式会社、みずほ信託銀行株式会社、第一勧業アセットマネジメント株式会社、並びに富士投信投資顧問株式会社から、平成16年4月30日付で提出された大量保有報告書により、同日付でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けているが、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができない部分については上記表には含めていない。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	4,329	0.94
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	114	0.02
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	16,777	3.66
第一勧業アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	13,570	2.96
富士投信投資顧問株式会社	東京都中央区日本橋小舟町8番1号	483	0.11
計	-	35,273	7.69

4. 三井アセット信託銀行及びその共同保有者である中央三井信託銀行株式会社から、平成17年3月14日付で提出された大量保有報告書の内容は下記の通りである。

下記の中央三井信託銀行株式会社の所有株式数22,509千株については、全て確認ができており、そのうち22,508千株は退職給付信託の信託財産として日本トラスティ・サービス信託銀行へ委託していることを把握している。三井アセット信託銀行の所有株式数については、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めていない。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	7,552	1.64
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	22,509	4.88
計	-	30,061	6.52

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成17年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内 容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,216,000	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 455,717,000	455,717	同 上
単元未満株式	普通株式 4,943,304	-	同 上
発行済株式総数	461,876,304	-	-
総株主の議決権	-	455,717	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が35,000株(議決権の数35個)含まれている。

【自己株式等】

平成17年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
自己株式					
東急不動産(株)	渋谷区道玄坂1-21-2	1,178,000	-	1,178,000	0.26
相互保有株式					
東急グリーンシステム(株)	目黒区青葉台3-21-13	26,000	-	26,000	0.01
(株)東急設計コンサルタント	目黒区中目黒3-1-33	12,000	-	12,000	0.00
計	-	1,216,000	-	1,216,000	0.26

(注) 上記のほか、株主名簿上は当社名義となっているが実質的に所有していない株式が4,000株(議決権の数4個)ある。

なお、当該株式数は、上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の欄の普通株式に含めて記載している。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社はストックオプション制度を採用している。旧商法第280条ノ19の規定に基づき、新株引受権方式により、平成13年6月27日第69回定時株主総会終結時に在任又は在職する当社常勤取締役及び当社従業員に対して付与することを、平成13年6月27日の第69回定時株主総会において決議されたものである。

当該制度の内容は次のとおりである。

決議年月日	平成13年6月27日
付与対象者の区分及び人数	常勤取締役16名、従業員1,067名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載している。
株式の数	8,397,000株(注1)
新株予約権の行使時の払込金額	「(2) 新株予約権等の状況」に記載している。(注2)
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

(注) 1. 「(2) 新株予約権等の状況」では、決議された株式の数から、退職者の付与株数及び行使済株数を減じてある。

また、権利付与日以降、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により未行使の新株引受権の目的たる株式の数につき調整を行い、調整により生ずる1株未満の株式は切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

2. 時価を下回る価額で新株を発行する場合は、次の算式により発行価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後発行価額} = \frac{\text{調整前発行価額} \times \left(\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金}}{1 \text{株当たりの時価}} \right)}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、権利付与日以降、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により発行価額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後発行価額} = \text{調整前発行価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

2【自己株式の取得等の状況】

(1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項なし。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項なし。

(注) 平成16年6月25日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「当社は、商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買受けすることができる。」旨を定款に定めている。

(2)【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項なし。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項なし。

3【配当政策】

株主への配当は、当期業績及び今後の経営環境と事業展開計画などを総合的に勘案し、内部留保とのバランスを図りながら決定することを基本としております。当社は、バブル崩壊後の厳しいデフレ状況の中で、7期に渡り無配を余儀なくされておりましたが、平成14年度復配を実施することができ、当期も引続き1株当たり2.5円の期末配当を実施いたしました。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第69期	第70期	第71期	第72期	第73期
決算年月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月
最高(円)	182	321	251	360	486
最低(円)	97	108	105	113	272

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成16年10月	11月	12月	平成17年1月	2月	3月
最高(円)	323	366	432	481	483	486
最低(円)	295	312	361	419	411	435

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものである。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役社長 (代表取締役) 社長執行役員		植木 正威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 当社入社 昭和59年12月 東急ホーム株式会社常務取締役 平成4年6月 当社取締役 平成8年6月 当社常務取締役 平成11年6月 当社専務取締役 平成12年6月 当社代表取締役社長 平成13年6月 東京急行電鉄株式会社取締役 (現) 平成14年4月 当社代表取締役社長 執行役員 平成16年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員 (現)	52
取締役 専務執行役員		金指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 当社入社 平成9年6月 東急ホーム株式会社専務取締役 平成10年6月 当社取締役 平成12年6月 当社常務取締役 平成14年4月 当社専務取締役 執行役員 平成15年4月 東急ホーム株式会社代表取締役社長 (現) 平成16年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	13
取締役 常務執行役員	リゾート事業 本部長	前田 吉昭	昭和21年12月4日生	昭和44年4月 当社入社 平成7年4月 当社都市事業本部ビル営業部長 平成8年6月 当社取締役 平成13年10月 当社リゾート事業本部長(現) 平成14年4月 当社常務取締役 執行役員 平成16年4月 当社取締役 常務執行役員(現)	18
取締役 常務執行役員		中島 美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 当社入社 平成10年4月 当社リゾート事業本部業務管理部 統括部長 平成10年6月 当社取締役 平成14年4月 当社常務取締役 執行役員 平成16年4月 当社取締役 常務執行役員(現)	36
取締役 常務執行役員		中村 元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 当社入社 平成10年4月 当社都市事業本部ビル営業部統括 部長 平成10年6月 当社取締役 平成14年4月 当社常務取締役 執行役員 平成16年4月 当社取締役 常務執行役員(現)	12
取締役 常務執行役員		内山 満	昭和19年4月17日生	昭和47年11月 当社入社 平成10年4月 当社関西支社プロジェクト開発部 統括部長 平成12年6月 当社取締役 平成14年4月 当社執行役員 平成16年4月 当社常務執行役員 平成16年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	42

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役 執行役員	都市事業本部 長	岡本 潮	昭和24年9月15日生	昭和49年4月 当社入社 平成10年4月 当社都市事業本部プロジェクト開 発第二部統括部長 平成11年4月 当社ビル事業本部デュエット事業 第一部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成16年4月 当社都市事業本部長(現) 平成16年6月 当社取締役 執行役員(現)	18
取締役相談役		安藝 哲郎	昭和7年1月4日生	昭和29年4月 東京急行電鉄株式会社入社 昭和30年8月 当社に出向 昭和47年4月 当社田園都市部長 昭和50年5月 当社取締役 昭和52年12月 当社常務取締役 昭和57年12月 当社専務取締役 昭和59年12月 当社代表取締役副社長 昭和60年7月 当社代表取締役社長 昭和63年6月 東京急行電鉄株式会社取締役 平成12年6月 当社取締役会長 平成16年4月 当社取締役相談役(現)	82
取締役		上條 清文	昭和10年9月12日生	昭和33年4月 東京急行電鉄株式会社入社 昭和62年6月 同社取締役 平成5年6月 同社常務取締役 平成7年4月 同社専務取締役 平成11年6月 同社取締役副社長 平成13年6月 同社代表取締役社長(現) 平成14年6月 当社取締役(現)	4
取締役		土橋 隆彦	昭和17年9月12日生	昭和42年4月 当社入社 平成6年6月 当社取締役 平成10年6月 当社常務取締役 平成12年6月 当社専務取締役 平成14年4月 当社専務取締役 執行役員 平成16年4月 当社取締役(現) 平成16年6月 株式会社東急コミュニティー代表 取締役社長 平成17年4月 同社代表取締役社長 社長執行役 員(現)	31
取締役		袖山 靖雄	昭和22年5月28日生	昭和45年4月 当社入社 平成8年6月 東急リパブル株式会社取締役 平成11年6月 同社常務取締役 平成15年6月 同社代表取締役社長 平成16年6月 当社取締役(現) 平成17年6月 東急リパブル株式会社 代表取締 役社長 社長執行役員(現)	2

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
常勤監査役		金谷 暢夫	昭和15年4月7日生	昭和38年4月 三井信託銀行株式会社(現 中央 三井信託銀行株式会社)入社 平成2年6月 同社取締役 平成6年6月 同社常務取締役 平成9年6月 同社専務取締役 平成11年4月 同社取締役 平成11年6月 当社常勤監査役(現)	40
常勤監査役		西東 清明	昭和18年10月4日生	昭和43年4月 当社入社 平成12年6月 東急ホーム株式会社常務取締役 平成14年4月 同社専務取締役 平成15年6月 当社常勤監査役(現)	21
監査役		壺岐 浩一	昭和22年9月6日生	昭和45年4月 第一生命保険相互会社入社 平成8年7月 同社取締役 平成11年4月 同社常務取締役 平成13年6月 当社監査役(現) 平成16年4月 第一生命保険相互会社専務取締役 平成16年7月 同社取締役 専務執行役員(現)	-
監査役		安達 功	昭和18年10月1日生	昭和43年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成11年6月 同社取締役 平成15年6月 当社監査役(現) 平成15年6月 東京急行電鉄株式会社常務取締役 (現)	48
計					420

- (注) 1. 金谷暢夫、壺岐浩一、安達 功は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役である。
2. 上條清文は、商法第188条第2項第7号ノ2に定める社外取締役の要件を満たしている。
3. 当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入している。執行役員は15名で、上記「役員の状況」に記載の7名の他、次のとおりである。

鈴木 春仁 総務部統括部長
鎌野 哲朗 住宅事業本部長
小倉 敏 資産活用事業本部長
二見 英二 財務部統括部長
小野寺 泰 都市事業本部ビル営業部統括部長
山口洋次郎 関西支店長
浅倉 泰 地域事業部統括部長
大瀧 岩男 住宅事業本部戸建事業部統括部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

経営の効率性を高め、健全で透明な経営推進体制を築くことをコーポレートガバナンスの基本的な方針として諸施策を実施しております。また、四半期開示や決算発表の早期化などとも併せ、株主や投資家に向けた説明責任の的確な履行を目指してまいります。

(1) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

執行役員制度の機能強化

従来取締役が担ってきた経営機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、平成14年4月より執行役員制度を導入しております。取締役が経営の意思決定及び業務執行の監督機能を、執行役員が業務執行機能をそれぞれ担っておりますが、その機能強化を図るため、昨年4月に執行役員制度の一部を変更して執行役員に階層を設けるとともに、取締役の機能の明確化を図り、代表取締役を除く他の取締役のフラット化を実施しております。

社外監査役の過半化

当社は監査役制度を採用しております。経営の透明性をより確保するために監査役員数に占める社外監査役比率を高めております（監査役4名のうち、社外監査役3名）。取締役会他の重要な会議等への出席、取締役からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧、財産の状況の調査等を通じ、取締役の職務執行について監査しております。

機関の内容

取締役会	取締役11名で構成され、経営上の最高意思決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議し、業務執行状況を監督します。定例取締役会を原則として月に1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催いたします。なお、取締役のうち1名が社外取締役です。（平成17年6月28日現在）
経営会議	社長執行役員以下、部門を所管統括する執行役員で構成します。取締役会において決定された経営方針に基づき、業務執行の具体的な方針及び計画の策定、その他経営に関する重要な事項等について審議いたします。
監査役会	監査役全員をもって構成し、監査役会規定に基づき、法令、定款に従い監査方針を定めるとともに、各監査役の報告に基づき監査意見を形成します。

内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査及び監査役監査の組織として、コンプライアンス部(9名)及び監査役室(2名)がそれぞれ関連部署及び会計監査人等と連携を図りながら、適正な監査業務を執行しております。

会計監査の状況

当社は商法及び証券取引法に定める監査のため、新日本監査法人と監査契約を締結しております。監査につきましては、期末のみならず期中におきましても適宜実施されております。なお、当社と同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員との間には、特別な利害関係はありません。

指定社員 業務執行社員 富山 兼忠

指定社員 業務執行社員 那須 伸裕

監査業務に係る補助者 公認会計士2名、会計士補4名

社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役及び社外監査役との関係概要は以下の通りです。

役名	氏名	兼務する主な他の会社名及び役職 (平成17年6月28日現在)
取締役	上條 清文	東京急行電鉄株式会社 代表取締役社長
常勤監査役	金谷 暢夫	-
監査役	壺岐 浩一	第一生命保険相互会社 取締役専務執行役員
監査役	安達 功	東京急行電鉄株式会社 常務取締役

(2) リスク管理体制の整備の状況

コンプライアンス体制の強化を経営上の重要課題として位置付けております。「東急不動産グループ行動基準」を定め、コンプライアンス経営によるリスク管理の徹底に努めております。内部監査部門であるコンプライアンス部が、業務監査、マニュアル整備、リスク管理研修等を実施して規範遵守を広く推進するとともに、適正な業務推進の

実現を図っております。

(3) 役員報酬

当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりです。

取締役	146百万円（内、社外取締役 2百万円）
監査役	36百万円（内、社外監査役 21百万円）

(4) 監査報酬

当社の会計監査人である新日本監査法人に対する報酬は以下のとおりです。

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	23百万円
---------------------------	-------

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成している。

ただし、「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16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成している。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成している。

ただし、「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16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成している。

2．監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）及び前事業年度（平成15年4月1日から平成16年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）及び当事業年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けている。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金	5		71,584		93,272
受取手形及び売掛金			13,865		22,861
有価証券			1,499		4,099
販売用土地	5		127,813		118,984
販売用建物			31,283		30,991
商品			7,516		8,046
貯蔵品			1,096		1,151
販売委託未収入金			232		2,150
短期貸付金			757		437
繰延税金資産			10,196		10,404
その他			12,483		18,789
貸倒引当金			123		389
流動資産合計			278,207	31.1	310,799
固定資産					
1.有形固定資産					
建物及び構築物	5	282,013		271,536	
減価償却累計額		120,816	161,197	117,026	154,509
土地	4、5		260,815		212,523
建設仮勘定			3,782		4,661
その他		34,636		32,835	
減価償却累計額		25,824	8,812	25,553	7,281
有形固定資産合計			434,607	48.6	378,976
2.無形固定資産					
借地権	5		10,058		9,866
連結調整勘定			-		1,297
その他			13,118		13,589
無形固定資産合計			23,176	2.6	24,753

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	1、5		29,288		18,650	
匿名組合出資金			51,466		68,330	
長期貸付金			350		666	
差入保証金・敷金	5		62,724		59,051	
繰延税金資産			4,715		5,349	
その他			14,928		13,076	
貸倒引当金			5,584		4,713	
投資その他の資産合計			157,889	17.7	160,412	18.3
固定資産合計			615,674	68.9	564,142	64.5
資産合計			893,881	100.0	874,942	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
支払手形及び買掛金		63,884		50,029	
短期借入金	5、8	184,748		173,475	
未払金		16,057		17,879	
未払法人税等		3,563		1,568	
繰延税金負債		2		7	
前受金		27,306		26,167	
受託販売預り金		14,590		28,086	
預り金		14,064		14,448	
不動産特定共同事業預り金		35,458		24,897	
賞与引当金		6,543		6,657	
その他		6,448		7,080	
流動負債合計		372,668	41.7	350,299	40.0
固定負債					
長期借入金	5	255,314		244,577	
繰延税金負債		2,334		1,333	
再評価に係る繰延税金負債	4	9,317		10,144	
退職給付引当金		12,807		14,253	
預り保証金・敷金	5	131,933		131,647	
債務保証損失引当金		1,999		1,720	
不動産特定共同事業預り金		-		14,000	
その他		7,060		4,970	
固定負債合計		420,768	47.1	422,649	48.3
負債合計		793,436	88.8	772,949	88.3
(少数株主持分)					
少数株主持分		18,457	2.1	18,013	2.1

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資本の部)					
資本金	6	32,289	3.6	32,639	3.7
資本剰余金		13,734	1.5	14,089	1.6
利益剰余金		3,182	0.3	21,686	2.5
土地再評価差額金	4	33,426	3.7	14,916	1.7
その他有価証券評価差額 金		7,066	0.8	1,980	0.2
為替換算調整勘定		1,209	0.1	1,077	0.1
自己株式	7	137	0.0	255	0.0
資本合計		81,986	9.2	83,978	9.6
負債・少数株主持分及び 資本合計		893,881	100.0	874,942	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
営業収益			508,334	100.0		540,303	100.0
営業原価			406,258	79.9		428,430	79.3
営業総利益			102,076	20.1		111,873	20.7
販売費及び一般管理費	1		69,746	13.7		71,559	13.2
営業利益			32,330	6.4		40,314	7.5
営業外収益							
受取利息		215			169		
受取配当金		360			293		
持分法による投資利益		427			-		
その他		311	1,313	0.3	294	758	0.1
営業外費用							
支払利息		10,196			8,998		
持分法による投資損失		-			431		
貸倒引当金繰入額		96			101		
その他		972	11,265	2.2	765	10,297	1.9
経常利益			22,378	4.4		30,775	5.7
特別利益							
固定資産売却益	2	6,280			7,363		
投資有価証券売却益		477			2,214		
関係会社株式売却益		448			1,046		
貸倒引当金戻入額		130			122		
その他		74	7,411	1.5	85	10,831	2.0
特別損失							
投資有価証券評価損		403			42		
固定資産売却損	3	1,054			24,959		
販売用不動産評価損	4	10,975			2,436		
関係会社出資損		-			1,095		
投資有価証券売却損		16			9		
債務保証損失引当金繰入額		1,731			-		
社会保険料総報酬制移行に伴う負担額		681			-		
その他		832	15,696	3.1	248	28,792	5.3

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
税金等調整前当期純利益			14,093	2.8		12,815	2.4
法人税、住民税及び事業税		5,243			2,408		
法人税等調整額		1,264	6,507	1.3	2,145	4,553	0.8
少数株主利益			2,215	0.4		695	0.1
当期純利益			5,370	1.1		7,566	1.4

【連結剰余金計算書】

		前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			13,599		13,734
資本剰余金増加高					
1. 新株予約権の行使に伴う 資本剰余金増加		134	134	354	354
資本剰余金期末残高			13,734		14,089
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			7,559		3,182
利益剰余金増加高					
1. 土地再評価差額金取崩額		204		18,510	
2. 当期純利益		5,370	5,574	7,566	26,076
利益剰余金減少高					
1. 配当金		1,141		1,144	
2. 役員賞与		55		62	
(取締役賞与)		(51)		(59)	
(監査役賞与)		(3)	1,196	(3)	1,207
利益剰余金期末残高			3,182		21,686

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
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		14,093	12,815
減価償却費		12,197	12,583
持分法投資損益		427	431
投資有価証券等評価損		403	42
貸倒引当金の増減額 (減少:)		9,658	612
退職給付引当金の増減 額(減少:)		1,590	1,439
賞与引当金の増減額 (減少:)		484	112
販売用不動産の評価損		10,975	2,436
有価証券及び投資有価 証券売却損益		908	3,250
固定資産売却損益		5,225	17,595
固定資産除却損		575	919
受取利息及び受取配当 金		571	458
支払利息		10,196	8,998
売上債権の増減額(増 加:)		1,127	11,030
たな卸資産の増減額 (増加:)		14,093	6,167
仕入債務の増減額(減 少:)		1,386	13,855
役員賞与の支払額		103	120
受託販売預り金の増減 額(減少:)		-	13,496
特定共同事業預り金の 増減額(減少:)		4,986	2,438
その他		7,406	2,297
小計		59,848	47,854
利息及び配当金の受取 額		567	453
利息の支払額		10,129	8,904
法人税等の支払額		5,140	4,936
営業活動によるキャッ シュ・フロー		45,146	34,467

		前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッ シュ・フロー			
3か月を超える定期預 金の預入による支出		208	118
3か月を超える定期預 金の払戻による収入		370	235
貸付金の貸付		100	382
貸付金の回収		572	383
有価証券及び投資有価 証券の取得による支出		2,836	857
有価証券及び投資有価 証券の売却及び清算に よる収入		5,586	5,946
子会社株式売却による 収入		664	-
子会社株式取得による 支出		-	628
連結の範囲の変更を伴 う子会社株式の取得に よる収入	2	232	910
差入保証金敷金の支出		6,264	1,770
差入保証金敷金の収入		6,691	4,224
固定資産の取得による 支出		37,710	33,639
固定資産の売却による 収入		34,957	60,361
匿名組合出資金等の払 込による支出		19,932	31,515
匿名組合出資金の戻入		6,967	13,929
新規関連会社の設立に よる支出		58	-
その他		83	492
投資活動によるキャッ シュ・フロー		10,986	17,571

		前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
財務活動によるキャッ シュ・フロー			
短期借入金の増減額 (減少:)		15,890	14,370
長期借入による収入		123,826	106,242
長期借入金の返済によ る支出		115,452	117,903
預り保証金敷金の支出		18,660	18,273
預り保証金敷金の収入		19,646	17,668
社債の償還による支出		13,100	-
株式の発行による収入		269	700
配当金の支払額		1,141	1,144
少数株主への配当金の 支払額		295	429
自己株式取得による支 出		38	113
財務活動によるキャッ シュ・フロー		20,836	27,622
現金及び現金同等物に係 る換算差額		38	6
現金及び現金同等物の増 減額(減少:)		13,285	24,408
現金及び現金同等物の期 首残高		59,494	72,780
現金及び現金同等物の期 末残高		72,780	97,188

連結財務諸表作成のための基本となる事項

<p>前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 45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た。</p> <p>(2) 非連結子会社数 9社 ㈱東急レジャー ㈱東急住生活研究所ほか</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いる。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 43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た。 なお、リパブル・ピーエイ㈱を当連結会計年度において買収したため、また前連結会計年度において持分法適用会社でありました㈱日本住情報交流センターは追加出資したため、連結子会社の範囲に含めております。 また、前連結会計年度において連結子会社でありました㈱イースト・コミュニケーションズは売却したため、エステートワークス㈱、エル・サポート㈱、㈱エス・ディー・ファイナンスは清算したため連結子会社の範囲から除いております。</p> <p>(2) 非連結子会社数 9社 同左</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 関連会社 5社 ㈱東急エージェンシー ㈱日本住情報交流センター 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱ 東急保険コンサルティング㈱ ㈱イーライフデザイン</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名 非連結子会社 9社 ㈱東急レジャー ㈱東急住生活研究所ほか 関連会社 34社 ㈱東急設計コンサルタント 東急ライフシア㈱ほか</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ない。</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 ㈱イーライフデザイン 関連会社 3社 ㈱東急エージェンシー 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント㈱ 東急保険コンサルティング㈱ なお、㈱日本住情報交流センターについては、上記記載の通り連結子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 8社 同左 関連会社 37社 ㈱東急設計コンサルタント 東急グリーンシステム㈱ほか</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</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通りである。</p> <p>1 9月30日決算会社 株式会社札幌東急ゴルフコース</p> <p>2 12月31日決算会社 パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション P.T.ハトモハジ ダン カワン 株式会社大阪会館</p> <p>2 1月31日決算会社 箕面エス・シー(有)</p> <p>1 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としている。</p> <p>2 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用している。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いる。</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通りである。</p> <p>1 9月30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(評価差額は全部資本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</p> <p>(イ) デリバティブ 時価法</p> <p>(ウ) たな卸資産 販売用土地・販売用建物 団地毎の総平均法による原価法 一部につき個別法による原価法 商品 売価還元法による原価法 貯蔵品 移動平均法による原価法</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 匿名組合損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業費用」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いる。</p> <p>(イ) デリバティブ 同左</p> <p>(ウ) たな卸資産 販売用土地・販売用建物 同左 商品 同左 貯蔵品 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 定率法を採用している。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（付属設備を除く）及びその他一部の資産については定額法を採用している。</p> <p>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いる。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりである。</p> <p>建物及び構築物 3～65年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用している。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いる。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(ア) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上している。</p> <p>(イ) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計期間負担額を計上している。</p> <p>(ウ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上している。</p> <p>なお、会計基準変更時差異（12,560百万円）については、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理している。</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いる。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブル(株)は3年による定額法によりそれぞれ発生した連結会計年度より費用処理をしている。</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いる。ただし、東急リパブル(株)は3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している。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(ア) 貸倒引当金 同左</p> <p>(イ) 賞与引当金 同左</p> <p>(ウ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上している。</p> <p>なお、会計基準変更時差異（12,560百万円）については、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理している。</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いる。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発生した翌連結会計年度から、東急リパブル(株)は3年による定額法により発生した連結会計年度より費用処理をしている。なお、(株)東急コミュニティーは費用処理方法を変更しておりますが、その影響は軽微である。</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いる。ただし、東急リパブル(株)は3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している。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>(工) 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いる。</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 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いる。なお、在外子会社等の資産及び負債、収益及び費用については、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は少数株主持分及び資本の部における為替換算調整勘定に含めて計上している。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 金利スワップについては主に繰延ヘッジ処理を適用しているが、特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を適用している。また、通貨スワップについては振当処理を適用している。 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いる。また、通貨関連では外貨建貸付金に対する通貨スワップ取引を実施している。 ヘッジ方針 将来の金利・為替市場における変動リスクを回避する目的で利用している。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いない。 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象の金利及び為替相場の変動幅の比率分析等を適用している。</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (ア) 消費税等 税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としている。 (イ) 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用している。</p>	<p>(工) 債務保証損失引当金 同左</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 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 (ア) 消費税等 同左 (イ) 連結納税制度の適用 同左</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用している。</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>

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
6. 連結調整勘定の償却に関する事項 当連結会計年度においては連結調整勘定はない。	6. 連結調整勘定の償却に関する事項 当連結会計年度において計上した連結調整勘定は翌連結会計年度より10年均等償却をする。なお、金額が僅少なものについては、発生年度において全額償却しております。
7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分または損失処理について連結会計年度中に確定した利益処分または損失処理に基づいて作成している(確定方式)。	7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左
8. 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り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いる。	8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
(連結貸借対照表)	(連結貸借対照表) 1. 「固定負債」における「不動産特定共同事業預り金」は当期より金額の重要性が増したため区分掲記している。なお、前期は固定負債の「その他」に1,000百万円含まれている。
(連結損益計算書) 1. 前連結会計年度まで区分して表示していた販売用土地評価損、販売用建物評価損はより適切な表示とするために当連結会計年度より販売用不動産評価損として表示している。なお当連結会計年度の販売用不動産評価損に含まれる販売用土地評価損は9,964百万円、販売用建物評価損は1,010百万円である。	(連結損益計算書)
(連結キャッシュ・フロー計算書)	(連結キャッシュ・フロー計算書) 1. 「営業活動によるキャッシュ・フロー」における「受託販売預り金の増減額」は当期より金額の重要性が増したため区分掲記している。なお、前期は営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に5,170百万円含まれている。

追加情報

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
(総報酬制移行による社会保険料の会社負担額) 平成15年4月より、社会保険料の算定方式が総報酬制になったことに伴い、賞与引当金に対応する健康保険料、厚生年金保険料などの会社負担額を、特別損失の「社会保険料総報酬制に伴う負担額」として681百万円計上している。これにより税金等調整前当期純利益は同額減少している。	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)																																																		
<p>1. 非連結子会社及び関連会社に係る注記 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">2,586百万円</td> </tr> </table> <p>2. 保証債務 連結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る。</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;">53,119百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">9,500百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">2,323百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">890百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">668百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">66,502百万円</td> </tr> </table> <p>3. 受取手形裏書譲渡高 受取手形裏書譲渡高 58百万円</p> <p>4. 土地の再評価 当社及び連結子会社である伊豆観光開発(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資本の部に計上している。 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いる。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">再評価を行った年月日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">12,215百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券	2,586百万円	東急ホームローン利用者	53,119百万円	つなぎ融資利用者	9,500百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	2,323百万円	従業員住宅借入金利用者	890百万円	会員権ローン利用者	668百万円		66,502百万円	再評価を行った年月日		当社	平成12年3月31日	(子会社の合併による再評価)	平成13年3月31日	伊豆観光開発(株)	平成13年1月31日	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	12,215百万円	<p>1. 非連結子会社及び関連会社に係る注記 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">659百万円</td> </tr> </table> <p>2. 保証債務 連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりである。</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;">45,864百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">3,745百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">2,149百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">748百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">503百万円</td> </tr> <tr> <td>㈱イーライフデザイン</td> <td style="text-align: right;">51百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,062百万円</td> </tr> </table> <p>3. 受取手形裏書譲渡高 受取手形裏書譲渡高 26百万円</p> <p>4. 土地の再評価 当社及び連結子会社である伊豆観光開発(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資本の部に計上している。 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いる。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">再評価を行った年月日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">14,158百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券	659百万円	東急ホームローン利用者	45,864百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	3,745百万円	つなぎ融資利用者	2,149百万円	従業員住宅借入金利用者	748百万円	会員権ローン利用者	503百万円	㈱イーライフデザイン	51百万円		53,062百万円	再評価を行った年月日		当社	平成12年3月31日	(子会社の合併による再評価)	平成13年3月31日	伊豆観光開発(株)	平成13年1月31日	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	14,158百万円
投資有価証券	2,586百万円																																																		
東急ホームローン利用者	53,119百万円																																																		
つなぎ融資利用者	9,500百万円																																																		
千葉市土気東土地区画整理組合	2,323百万円																																																		
従業員住宅借入金利用者	890百万円																																																		
会員権ローン利用者	668百万円																																																		
	66,502百万円																																																		
再評価を行った年月日																																																			
当社	平成12年3月31日																																																		
(子会社の合併による再評価)	平成13年3月31日																																																		
伊豆観光開発(株)	平成13年1月31日																																																		
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	12,215百万円																																																		
投資有価証券	659百万円																																																		
東急ホームローン利用者	45,864百万円																																																		
千葉市土気東土地区画整理組合	3,745百万円																																																		
つなぎ融資利用者	2,149百万円																																																		
従業員住宅借入金利用者	748百万円																																																		
会員権ローン利用者	503百万円																																																		
㈱イーライフデザイン	51百万円																																																		
	53,062百万円																																																		
再評価を行った年月日																																																			
当社	平成12年3月31日																																																		
(子会社の合併による再評価)	平成13年3月31日																																																		
伊豆観光開発(株)	平成13年1月31日																																																		
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	14,158百万円																																																		

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)																																																																														
<p>5. 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用土地</td><td style="text-align: right;">7,970百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">73,470百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">34,556百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">708百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">2,611百万円</td></tr> <tr><td>差入保証金・敷金</td><td style="text-align: right;">388百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">119,705百万円</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いる。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金</td><td style="text-align: right;">31百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,050百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,082百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">34,542百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,644百万円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,509百万円</td></tr> <tr><td>預り保証金</td><td style="text-align: right;">4,200百万円</td></tr> <tr><td>持分法適用会社の借入金</td><td style="text-align: right;">1,565百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,461百万円</td></tr> </table> <p>6. 当社の発行済株式総数は、普通株式458,539,304株である。</p> <p>7. 連結会社が保有する自己株式は、普通株式868,698株である。</p> <p>8. 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(25行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">132,731百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">20,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">56,042百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">96,688百万円</td></tr> </table>	販売用土地	7,970百万円	土地	73,470百万円	建物	34,556百万円	借地権	708百万円	投資有価証券	2,611百万円	差入保証金・敷金	388百万円	合計	119,705百万円	現金	31百万円	投資有価証券	1,050百万円	合計	1,082百万円	長期借入金	34,542百万円	1年以内返済予定長期借入金	10,644百万円	短期借入金	1,509百万円	預り保証金	4,200百万円	持分法適用会社の借入金	1,565百万円	合計	52,461百万円	当座貸越極度額	132,731百万円	貸出コミットメントの総額	20,000百万円	借入実行残高	56,042百万円	差引額	96,688百万円	<p>5. 担保に供している資産並びに担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用土地</td><td style="text-align: right;">1,400百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">39,358百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">34,140百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">708百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">690百万円</td></tr> <tr><td>差入保証金・敷金</td><td style="text-align: right;">310百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76,608百万円</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いる。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金</td><td style="text-align: right;">79百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,037百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,116百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,171百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">4,028百万円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">360百万円</td></tr> <tr><td>預り保証金</td><td style="text-align: right;">7,306百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30,866百万円</td></tr> </table> <p>6. 当社の発行済株式総数は、普通株式461,876,304株である。</p> <p>7. 連結会社が保有する自己株式は普通株式1,178,375株である。</p> <p>8. 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(26行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">126,855百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">20,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">41,789百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">105,065百万円</td></tr> </table>	販売用土地	1,400百万円	土地	39,358百万円	建物	34,140百万円	借地権	708百万円	投資有価証券	690百万円	差入保証金・敷金	310百万円	合計	76,608百万円	現金	79百万円	投資有価証券	1,037百万円	合計	1,116百万円	長期借入金	19,171百万円	1年以内返済予定長期借入金	4,028百万円	短期借入金	360百万円	預り保証金	7,306百万円	合計	30,866百万円	当座貸越極度額	126,855百万円	貸出コミットメントの総額	20,000百万円	借入実行残高	41,789百万円	差引額	105,065百万円
販売用土地	7,970百万円																																																																														
土地	73,470百万円																																																																														
建物	34,556百万円																																																																														
借地権	708百万円																																																																														
投資有価証券	2,611百万円																																																																														
差入保証金・敷金	388百万円																																																																														
合計	119,705百万円																																																																														
現金	31百万円																																																																														
投資有価証券	1,050百万円																																																																														
合計	1,082百万円																																																																														
長期借入金	34,542百万円																																																																														
1年以内返済予定長期借入金	10,644百万円																																																																														
短期借入金	1,509百万円																																																																														
預り保証金	4,200百万円																																																																														
持分法適用会社の借入金	1,565百万円																																																																														
合計	52,461百万円																																																																														
当座貸越極度額	132,731百万円																																																																														
貸出コミットメントの総額	20,000百万円																																																																														
借入実行残高	56,042百万円																																																																														
差引額	96,688百万円																																																																														
販売用土地	1,400百万円																																																																														
土地	39,358百万円																																																																														
建物	34,140百万円																																																																														
借地権	708百万円																																																																														
投資有価証券	690百万円																																																																														
差入保証金・敷金	310百万円																																																																														
合計	76,608百万円																																																																														
現金	79百万円																																																																														
投資有価証券	1,037百万円																																																																														
合計	1,116百万円																																																																														
長期借入金	19,171百万円																																																																														
1年以内返済予定長期借入金	4,028百万円																																																																														
短期借入金	360百万円																																																																														
預り保証金	7,306百万円																																																																														
合計	30,866百万円																																																																														
当座貸越極度額	126,855百万円																																																																														
貸出コミットメントの総額	20,000百万円																																																																														
借入実行残高	41,789百万円																																																																														
差引額	105,065百万円																																																																														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																								
<p>1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">17,768百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">11,235百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">7,620百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,326百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,890百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">59百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は6,533百万円であり、販売費及び一般管理費、営業原価に計上している。</p> <p>2. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">4,297百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">1,983百万円</td> </tr> </table> <p>3. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">920百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">134百万円</td> </tr> </table> <p>4. 販売用不動産評価損 市原地区等の千葉県所在土地等の販売用不動産に係る評価損である。</p>	給料・手当・賞与	17,768百万円	販売宣伝費	11,235百万円	賃借料	7,620百万円	賞与引当金繰入額	2,326百万円	退職給付費用	1,890百万円	貸倒引当金繰入額	59百万円	土地売却益	4,297百万円	建物等売却益	1,983百万円	土地売却損	920百万円	建物等売却損	134百万円	<p>1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">17,743百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">10,183百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">8,288百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,350百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,538百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">81百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は6,655百万円であり、販売費及び一般管理費、営業原価に計上している。</p> <p>2. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">5,894百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">1,469百万円</td> </tr> </table> <p>3. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">19,463百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">5,495百万円</td> </tr> </table> <p>4. 販売用不動産評価損 千葉県所在土地等の区画整理事業中止等に伴う販売用不動産に係る評価損である。</p>	給料・手当・賞与	17,743百万円	販売宣伝費	10,183百万円	賃借料	8,288百万円	賞与引当金繰入額	2,350百万円	退職給付費用	1,538百万円	貸倒引当金繰入額	81百万円	土地売却益	5,894百万円	建物等売却益	1,469百万円	土地売却損	19,463百万円	建物等売却損	5,495百万円
給料・手当・賞与	17,768百万円																																								
販売宣伝費	11,235百万円																																								
賃借料	7,620百万円																																								
賞与引当金繰入額	2,326百万円																																								
退職給付費用	1,890百万円																																								
貸倒引当金繰入額	59百万円																																								
土地売却益	4,297百万円																																								
建物等売却益	1,983百万円																																								
土地売却損	920百万円																																								
建物等売却損	134百万円																																								
給料・手当・賞与	17,743百万円																																								
販売宣伝費	10,183百万円																																								
賃借料	8,288百万円																																								
賞与引当金繰入額	2,350百万円																																								
退職給付費用	1,538百万円																																								
貸倒引当金繰入額	81百万円																																								
土地売却益	5,894百万円																																								
建物等売却益	1,469百万円																																								
土地売却損	19,463百万円																																								
建物等売却損	5,495百万円																																								

(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15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																												
<p>(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</p> <p style="text-align: right;">(平成16年3月31日現在)</p> <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;">71,584百万円</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;">309百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物に該当する有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,499百万円</td> </tr> <tr> <td>短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">4百万円</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;">72,780百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	71,584百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	309百万円	現金及び現金同等物に該当する有価証券	1,499百万円	短期貸付金	4百万円	現金及び現金同等物	72,780百万円	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成17年3月31日現在)</p> <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;">93,272百万円</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;">192百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物に該当する有価証券</td> <td style="text-align: right;">4,099百万円</td> </tr> <tr> <td>短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">8百万円</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;">97,188百万円</td> </tr> </table> <p>2. 株式の取得により新たに連結子会社となった主要会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の取得により新たに㈱日本住情報交流センターを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに㈱日本住情報交流センター株式の取得価額と㈱日本住情報交流センター取得による収入との関係は次の通りである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">1,376百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">4,266百万円</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">1,297百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">603百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">4,916百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">58百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,362百万円</td> </tr> <tr> <td>持分法適用後の帳簿価額</td> <td style="text-align: right;">161百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額(差引)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,523百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">内、現物出資</td> <td style="text-align: right;">1,006百万円</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;">1,359百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">㈱日本住情報交流センター株式取得による収入</td> <td style="text-align: right;">843百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	93,272百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	192百万円	現金及び現金同等物に該当する有価証券	4,099百万円	短期貸付金	8百万円	現金及び現金同等物	97,188百万円	流動資産	1,376百万円	固定資産	4,266百万円	連結調整勘定	1,297百万円	流動負債	603百万円	固定負債	4,916百万円	少数株主持分	58百万円	小計	1,362百万円	持分法適用後の帳簿価額	161百万円	株式の取得価額(差引)	1,523百万円	内、現物出資	1,006百万円	現金及び現金同等物	1,359百万円	㈱日本住情報交流センター株式取得による収入	843百万円
現金及び預金勘定	71,584百万円																																												
預金期間が3か月を超える定期預金	309百万円																																												
現金及び現金同等物に該当する有価証券	1,499百万円																																												
短期貸付金	4百万円																																												
現金及び現金同等物	72,780百万円																																												
現金及び預金勘定	93,272百万円																																												
預金期間が3か月を超える定期預金	192百万円																																												
現金及び現金同等物に該当する有価証券	4,099百万円																																												
短期貸付金	8百万円																																												
現金及び現金同等物	97,188百万円																																												
流動資産	1,376百万円																																												
固定資産	4,266百万円																																												
連結調整勘定	1,297百万円																																												
流動負債	603百万円																																												
固定負債	4,916百万円																																												
少数株主持分	58百万円																																												
小計	1,362百万円																																												
持分法適用後の帳簿価額	161百万円																																												
株式の取得価額(差引)	1,523百万円																																												
内、現物出資	1,006百万円																																												
現金及び現金同等物	1,359百万円																																												
㈱日本住情報交流センター株式取得による収入	843百万円																																												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
工具器具備品	6,592	3,371	3,220	工具器具備品	6,268	2,794	3,474
その他	1,468	814	654	その他	1,379	651	728
合計	8,061	4,186	3,874	合計	7,648	3,445	4,203
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
1,303百万円				1,409百万円			
1年超				1年超			
2,744百万円				2,908百万円			
合計				合計			
4,047百万円				4,318百万円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料				支払リース料			
1,418百万円				1,540百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
1,343百万円				1,467百万円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
52百万円				66百万円			
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
減価償却費相当額の算定方法				減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。				リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。			
利息相当額の算定方法				利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっている。				リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっている。			
2. オペレーティング・リース取引				2. オペレーティング・リース取引			
(借主側)				(借主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内				1年内			
3,108百万円				3,542百万円			
1年超				1年超			
24,501百万円				24,984百万円			
合計				合計			
27,609百万円				28,526百万円			
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内				1年内			
1,869百万円				2,726百万円			
1年超				1年超			
16,487百万円				20,938百万円			
合計				合計			
18,357百万円				23,665百万円			

(有価証券関係)

有価証券

前連結会計年度(平成16年3月31日)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	464	465	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	464	465	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	481	481	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	481	481	0
合計		946	946	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	8,900	20,179	11,278
	(2) 債券	114	114	0
	国債・地方債等	114	114	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	9,014	20,293	11,279
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	999	974	24
	(2) 債券	54	54	0
	国債・地方債等	54	54	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,054	1,029	24
合計		10,068	21,323	11,254

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価がある株式403百万円について減損処理を行っている。
なお、減損処理後の帳簿価額を取得原価としている。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
3,190	477	16

4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券	
非公募の社債	-
(2) その他有価証券	
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	4,432
コマーシャル・ペーパー	1,499

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

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	469	645	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	-
2. その他				
コマーシャル・ペーパー	1,499	-	-	-
合計	1,969	645	-	-

有価証券

当連結会計年度（平成17年3月31日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	509	511	2
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	509	511	2
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	430	429	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	430	429	0
合計		939	941	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	5,831	9,773	3,941
	(2) 債券	112	113	0
	国債・地方債等	112	113	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,944	9,886	3,942
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,938	2,497	441
	(2) 債券	54	54	0
	国債・地方債等	54	54	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,993	2,552	441
合計		8,938	12,439	3,501

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価がある株式42百万円について減損処理を行っている。
なお、減損処理後の帳簿価額を取得原価としている。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
3,408	2,217	9

4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	連結貸借対照表計上額（百万円）
(1) 満期保有目的の債券	
非公募の社債	-
(2) その他有価証券	
非上場株式	4,611
コマーシャル・ペーパー	4,099
匿名組合出資金	68,330

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

	1年以内（百万円）	1年超5年以内 （百万円）	5年超10年以内 （百万円）	10年超（百万円）
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	608	499	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	-
2. その他	4,099	-	-	-
合計	4,708	499	-	-

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>(1) 取引の内容 通貨関連では通貨スワップ取引、金利関連では金利スワップ取引を行っている。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 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いない。</p> <p>(3) 取引の利用目的 通貨関連では外貨建金銭債務の為替変動リスクを回避し、安定的な利益の確保を図る目的で、また金利関連では借入金利等の将来に金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用している。 なお、デリバティブ取引については主にヘッジ会計を適用している。 ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、主に繰延ヘッジ処理を適用し、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用している。また、通貨スワップについては振当処理を適用している。 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いる。また、通貨関連では外貨建貸付金に対する通貨スワップ取引を実施している。 ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象の金利及び為替相場の変動幅の比率分析等を適用している。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 為替及び金利の変動による損失を被るリスクを有するが、ヘッジ会計の対象となるデリバティブ取引は一方で資金調達等に係るリスクを相殺しており当該取引のリスクは重要なものではない。また、相手先は信用度の高い銀行であるため、相手先の債務不履行によるリスクはないものと判断している。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 決裁権限者を定めた内規に基づく決裁により資金担当部門が取引を執行している。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではない。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
当連結会計年度におけるデリバティブ取引には全てヘッジ会計が適用されているため記載の対象から除いている。	同左

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度、退職一時金制度及び厚生年金基金制度（総合設立型）を設けている。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合がある。

また、一部の連結子会社は厚生年金基金に加入しているが、当基金については連結子会社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができないため、当基金への拠出額を退職給付費用として処理している。

なお、加入人数比率により計算した平成16年3月31日現在の年金資産額は162百万円であり、平成17年3月31日現在の年金資産額は170百万円である。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
イ. 退職給付債務 (百万円)	38,289	38,921
ロ. 年金資産 (百万円)	15,972	17,417
ハ. 未積立退職給付債務 (百万円) (イ + ロ)	22,316	21,503
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額 (百万円)	6,331	5,752
ホ. 未認識年金資産 (百万円)	136	326
ヘ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	4,049	2,469
ト. 未認識過去勤務債務 (百万円)	734	609
チ. 連結貸借対照表計上額純額 (百万円) (ハ + ニ + ホ + ヘ + ト)	12,807	14,217
リ. 前払年金費用 (百万円)	-	36
又. 退職給付引当金 (百万円) (チ - リ)	12,807	14,253

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用している。

3. 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
退職給付費用		
イ. 勤務費用 (百万円)	2,314	2,297
ロ. 利息費用 (百万円)	861	867
ハ. 期待運用収益 (百万円)	322	369
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	569	578
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	877	777
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	110	103
ト. 退職給付費用 (百万円) (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	4,189	4,047

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ. 勤務費用」に計上している。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
(2) 割引率 (%)	2.0~2.5	2.0~2.5
(3) 期待運用収益率 (%)	2.0~3.0	2.0~3.0
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	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している。ただし、東急リパブル株は3年による定額法により費用処理している。	同左
(5) 数理計算上の差異の処理年数	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翌連結会計年度から費用処理することとしている。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブル株は3年による定額法によりそれぞれ発生した連結会計年度から費用処理している。	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翌連結会計年度から費用処理することとしている。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翌連結会計年度から、東急リパブル株は3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している。
(6) 会計基準変更時差異の処理年数	15年である。ただし、(株)東急コミュニティー、東急リパブル株、(株)東急ハンズ等の一部の子会社が一括償却している。	同左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳	1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳
繰延税金資産 (百万円)	繰延税金資産 (百万円)
棚卸資産評価損否認 10,085	棚卸資産評価損否認 8,128
早期退職者割増退職金損金算入限度超過額 195	早期退職者割増退職金損金算入限度超過額 147
有価証券否認 3,734	有価証券否認 2,426
固定資産償却否認 618	固定資産償却否認 729
貸倒損失否認 1,338	貸倒損失否認 1,812
未払費用否認 303	未払費用否認 336
賞与引当金損金算入限度超過額 2,974	賞与引当金損金算入限度超過額 3,120
退職給付引当金 4,703	退職給付引当金 5,486
税務上の繰越欠損金 3,244	税務上の繰越欠損金 1,934
未実現利益 513	未実現利益 570
その他 2,153	連結法人間の土地譲渡損失否認 1,726
繰延税金資産小計 29,866	その他 1,965
評価性引当額 11,610	繰延税金資産小計 28,385
繰延税金資産合計 18,255	評価性引当額 11,561
繰延税金負債 (百万円)	繰延税金資産合計 16,824
その他有価証券評価差額金 4,699	繰延税金負債 (百万円)
有価証券認容 855	その他有価証券評価差額金 1,419
貸倒引当金 9	有価証券認容 855
借地権 111	貸倒引当金 21
その他 5	借地権 111
繰延税金負債合計 5,680	その他 5
繰延税金資産の純額 12,574	繰延税金負債合計 2,412
	繰延税金資産の純額 14,412
繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれている。	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれている。
(百万円)	(百万円)
流動資産 - 繰延税金資産 10,196	流動資産 - 繰延税金資産 10,404
固定資産 - 繰延税金資産 4,715	固定資産 - 繰延税金資産 5,349
流動負債 - 繰延税金負債 2	流動負債 - 繰延税金負債 7
固定負債 - 繰延税金負債 2,334	固定負債 - 繰延税金負債 1,333
2.	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
	法定実効税率 40.5%
	繰延税金資産に係る評価性引当額 0.4%
	交際費等永久に損金算入されない項目 2.5%
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 0.9%
	連結納税導入に伴う調整項目 0.6%
	持分法投資損益 1.4%
	住民税均等割 1.2%
	未実現利益実現 10.1%
	その他 0.8%
	税効果会計適用後の法人税等負担率 35.5%

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

最近2連結会計年度のセグメント情報は、次のとおりである。

前連結会計年度(平成15年4月1日～平成16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)
・売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	139,525	61,413	93,582	77,513	61,901	37,853	36,545	508,334	-	508,334
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	164	3,475	225	2,015	7,046	6	4,329	17,263	(17,263)	-
計	139,690	64,888	93,807	79,528	68,948	37,859	40,874	525,597	(17,263)	508,334
営業費用	134,669	65,117	91,453	57,971	65,778	37,111	36,655	488,757	(12,752)	476,004
営業利益	5,021	229	2,354	21,556	3,169	748	4,219	36,840	(4,510)	32,330
・資産、減価償却費及び資本的 支出										
資産	167,465	20,699	44,017	386,565	11,557	162,827	42,599	835,731	58,149	893,881
減価償却費	94	361	702	5,476	316	4,152	645	11,748	448	12,197
資本的支出	133	295	978	29,365	180	5,533	490	36,978	794	37,773

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっている。

2. 各事業の主な内容

- (1) 分譲 * 戸建住宅・中高層住宅・別荘の販売等
- (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 * 住生活と手造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4,484百万円であり、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る。

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82,678百万円であり、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る。

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いる。

当連結会計年度（平成16年4月1日～平成17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)
・売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	151,327	65,830	91,758	86,264	65,127	40,209	39,785	540,303	-	540,303
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	126	3,190	176	2,027	6,744	10	4,462	16,737	(16,737)	-
計	151,453	69,020	91,934	88,292	71,871	40,219	44,248	557,041	(16,737)	540,303
営業費用	144,840	67,822	89,823	62,817	68,600	39,008	39,427	512,339	(12,350)	499,989
営業利益	6,613	1,198	2,110	25,474	3,271	1,211	4,821	44,702	(4,387)	40,314
・資産、減価償却費及び資本的 支出										
資産	167,875	21,590	45,015	359,729	12,102	147,857	60,775	814,947	59,994	874,942
減価償却費	59	365	764	5,656	317	4,278	761	12,203	379	12,583
資本的支出	162	359	675	25,458	996	3,984	1,815	33,452	1,231	34,684

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっている。

2. 各事業の主な内容

- (1) 分譲 * 戸建住宅・中高層住宅・別荘の販売等
- (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 * 住生活と手造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4,491百万円であり、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る。

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85,143百万円であり、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る。

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いる。

【所在地別セグメント情報】

本邦の売上高及び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、記載を省略している。

【海外売上高】

海外売上高は連結売上高の10%未満のため、記載を省略している。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日）

(1) 法人主要株主等

属性	名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	東京急行電鉄(株)	東京都渋谷区	108,820	鉄軌道事業	直接 17.01 間接 1.73	兼任 3名	住宅の共同分譲・施設の貸借等	施設の賃貸 423 販売用不動産の売買契約解除等 7,774 固定資産の売却 111 施設の賃借 554 販売用土地の購入 193 固定資産の購入 1,503 ブランド使用料 104		売掛金及び未収入金 買掛金及び未払金	22 41

(2) 兄弟会社等

属性	名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	TCプロパティーズ(株)	東京都渋谷区	76,833	不動産関連事業	-	兼任 1名	造成・建設工事の委託等	分譲住宅に係る造成・建設工事の委託等	3,924	-	-

(注) 1. 取引条件については当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件である。

2. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれている。

3. TCプロパティーズ(株)は、平成15年10月1日付で東急建設(株)が商号変更したものである。また東急建設(株)の取締役会長井原国芳(当社兼任役員)は、平成15年9月30日付で取締役会長を退任している。なお、取引金額は平成15年4月1日から平成15年9月30日までの東急建設(株)との取引、平成15年10月1日から平成16年3月31日までのTCプロパティーズ(株)との取引の合計金額を記載している。

当連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

(1) 法人主要株主等

属性	名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社	東京急行電鉄(株)	東京都渋谷区	108,820	鉄軌道事業	直接 16.87 間接 1.8	兼任 3名	住宅の共同分譲・施設の貸借等	施設の賃貸 有価証券の売却 施設の賃借 販売用土地の購入 有価証券の購入 ブランド使用料	423 2,068 548 4,909 502 116	売掛金及び未収入金 施設賃貸の差入保証金・敷金 買掛金及び未払い金 施設賃貸の預り保証金・敷金	2 132 82 430

(2) 兄弟会社等

属性	名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	TCプロパティーズ(株)	東京都渋谷区	76,833	不動産関連事業	-	-	施設の賃借等	固定資産の売却 販売用土地の購入 固定資産の購入	875 2,000 759	-	-

(注) 1. 取引条件については当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件である。

2. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれている。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
1株当たり純資産額	178円88銭	1株当たり純資産額	181円96銭
1株当たり当期純利益	11円50銭	1株当たり当期純利益	16円17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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載していない。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	16円09銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	5,370	7,566
普通株主に帰属しない金額(百万円)	120	149
(うち利益処分による役員賞与金)	(120)	(149)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	5,249	7,416
期中平均株式数(千株)	456,629	458,720
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額	-	-
普通株式増加数(千株)	-	2,336
(うち旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権(ストックオプション))	-	(2,336)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株予約権(新株予約権の目的となる株式の数 6,824千株) 詳細は、第4提出会社の状況、1株式等の状況、(2)新株予約権等の状況に記載のとおりである。	

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当なし。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	89,175	74,751	1.45	-
1年以内に返済予定の長期借入金	95,573	98,724	1.92	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	255,314	244,577	1.97	平成18年4月3日 ~42年12月17日
その他の有利子負債	9,260	9,393	-	-
預り保証金敷金	9,260	9,393	1.43	平成22年2月28日 ~32年9月30日
合計	449,323	427,447	-	-

(注) 1. 平均利率は、当期末の加重平均利率である。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)及びその他の有利子負債の連結決算日後5年以内における返済予定額は以下のとおりである。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	95,622	73,948	40,816	17,793
その他の有利子負債	29	30	187	350

(2) 【その他】

該当事項なし。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金			29,063		37,574
受取手形			105		-
売掛金			4,615		12,773
販売用土地建物					
販売用土地		114,705		110,519	
販売用建物		25,921	140,627	24,776	135,296
貯蔵品			164		159
前渡金			1,398		2,530
前払費用			2,199		2,308
繰延税金資産			6,033		6,660
未収収益			10		1
販売委託未収入金	7		1,446		4,041
その他	7		5,468		6,292
貸倒引当金			3		46
流動資産合計			191,130	26.6	207,592
固定資産					
1.有形固定資産					
建物	1	189,898		180,808	
減価償却累計額		74,643	115,255	73,551	107,257
構築物		31,605		27,589	
減価償却累計額		18,394	13,210	17,119	10,470
機械及び装置		9,154		7,718	
減価償却累計額		7,113	2,040	6,192	1,525
車輛及び運搬具		1,575		1,169	
減価償却累計額		1,462	112	1,078	91
工具器具備品		7,279		7,158	
減価償却累計額		5,998	1,280	5,891	1,266
土地	1,2		221,017		178,617
建設仮勘定			2,756		3,734
有形固定資産合計			355,674	49.6	302,962

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2. 無形固定資産					
借地権		10,014		7,073	
ソフトウェア		318		249	
権利金		-		7,183	
その他		8,838		1,099	
無形固定資産合計		19,171	2.7	15,604	2.3
3. 投資その他の資産					
投資有価証券	1	21,864		13,195	
関係会社株式	9	25,934		26,965	
出資金		2		57	
関係会社出資金		10		-	
匿名組合出資金	7	53,096		68,547	
関係会社長期貸付金		1,565		4,084	
差入保証金・敷金		42,540		39,300	
長期前払費用		1,309		1,088	
長期事業保険掛金		638		638	
その他		4,912		4,153	
貸倒引当金		372		1,940	
投資その他の資産合計		151,503	21.1	156,091	22.9
固定資産合計		526,348	73.4	474,659	69.6
資産合計		717,479	100.0	682,251	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
買掛金		45,817		30,387	
短期借入金	6	57,462		45,644	
一年以内に返済予定の 長期借入金	1	74,717		88,456	
未払金	7	10,880		12,217	
未払法人税等		26		250	
未払費用		709		504	
前受金		15,232		14,047	
預り金		6,979		6,681	
不動産特定共同事業預 り金		34,750		23,910	
賞与引当金		414		431	
その他		2,017		2,624	
流動負債合計		249,008	34.7	225,155	33.0
固定負債					
長期借入金	1	236,819		215,394	
預り保証金・敷金	1,7	123,092		122,955	
繰延税金負債		2,208		1,202	
再評価に係る繰延税金 負債	2	9,317		10,017	
退職給付引当金		2,021		2,619	
債務保証損失引当金	8	1,250		1,250	
不動産特定共同事業預 り金		-		14,000	
その他		3,749		2,053	
固定負債合計		378,460	52.7	369,491	54.2
負債合計		627,468	87.5	594,646	87.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資本の部)						
資本金	3		32,289	4.5	32,639	4.8
資本剰余金						
1. 資本準備金		8,173			8,523	
2. その他資本剰余金						
資本準備金減少差益		5,561			5,561	
自己株式処分差益		-			4	
資本剰余金合計			13,734	1.9	14,089	2.1
利益剰余金						
1. 当期末処分利益		4,358			24,569	
利益剰余金合計			4,358	0.6	24,569	3.6
土地再評価差額金	2		33,426	4.7	14,722	2.2
その他有価証券評価差額 金			6,340	0.9	1,840	0.3
自己株式	4		137	0.0	255	0.0
資本合計			90,010	12.5	87,605	12.8
負債及び資本合計			717,479	100.0	682,251	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益					
不動産販売業収益		133,986		144,601	
不動産賃貸業収益		53,357		56,870	
施設運営業収益		30,931		33,008	
その他の事業収益		861	219,136	638	235,119
営業原価	1				
不動産販売業原価		116,226		126,752	
不動産賃貸業費用		33,590		33,017	
施設運営業費用		30,846		32,851	
その他の事業費用		591	181,255	591	193,213
営業総利益			37,880		41,906
販売費及び一般管理費	1				
販売手数料		3,890		4,114	
販売宣伝費		7,646		6,749	
販売経費	2	1,157		1,339	
人件費		2,762		2,518	
賞与引当金繰入額	3	139		142	
賃借料		410		427	
一般宣伝費		243		184	
事業税		-		124	
事業所税		10		1	
減価償却費		80		47	
その他		837	17,178	1,044	16,694
営業利益			20,702		25,211
営業外収益					
受取利息		148		157	
有価証券利息		53		0	
受取配当金	4	518		585	
その他		27	747	34	777
営業外費用					
支払利息		8,490		7,740	
社債利息		256		-	
貸倒引当金繰入額		21		41	
その他		796	9,564	563	8,345
経常利益			11,885		17,643

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月 31日)		当事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月 31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
特別利益					
固定資産売却益	5	6,271		4,149	
投資有価証券売却益		477		2,193	
関係会社株式売却益	6	822		229	
投資有価証券受贈益		35		-	
償却債権取立益		31		81	
貸倒引当金戻入額		5	7,642	2	6,657
特別損失					
固定資産売却損	7	416		12,999	
投資会社清算損		585		14	
投資有価証券評価損		403		34	
販売用不動産評価損	8	10,956		2,424	
子会社支援損		1,200		-	
関係会社貸付金貸倒引 当金繰入額		-		1,826	
関係会社出資損		-		1,095	
関係会社株式評価損	9	489		505	
社会保険料総報酬制移 行に伴う負担額		67		-	
投資有価証券売却損		16	14,136	-	18,899
税引前当期純利益			5,390		5,402
法人税、住民税及び事 業税		356		622	
法人税等調整額		1,921	2,278	2,127	2,750
当期純利益			3,112		2,651
前期繰越利益			1,041		3,213
土地再評価差額金取崩 額			204		18,703
当期末処分利益			4,358		24,569

営業原価明細書

ア．不動産販売業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		構成比 (%)	
		金額(百万円)			金額(百万円)			
土地建物原価	1							
期首残高								
土地		145,286		114,705				
建物		23,247	168,533	25,921	140,627			
当期受入高								
土地		32,447		54,380				
建物		66,529	98,976	65,300	119,680			
他勘定振替高		2						
土地			13,203		2,363			
建物			1,780	14,983	428	2,791		
期末残高								
土地	114,705		110,519					
建物	25,921	140,627	24,776	135,296				
当期土地建物原価								
土地		49,824		56,203				
建物		62,074	111,899	96.3	66,017	122,220	96.4	
不動産販売業費用								
人件費			2,754			2,931		
諸経費								
租税公課		109			270			
減価償却費		45			47			
その他		1,418	1,572		1,282	1,599		
計			4,327	3.7		4,531	3.6	
合計			116,226	100.0		126,752	100.0	

(注) 1 土地は買入土地代及び外注造成費ほかであり、建物は外注建築費ほかである。

2 前事業年度については特別損失の販売用不動産の評価損10,956百万円ほかへの振替であり、当事業年度については特別損失の販売用不動産の評価損2,424百万円ほかへの振替である。

イ．不動産賃貸業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			2,181	6.5		2,222	6.7
諸経費							
租税公課		1,787			1,733		
修繕維持費		855			397		
外注管理費		4,478			4,114		
水道光熱費		3,965			3,846		
賃借料		14,042			13,434		
減価償却費		4,769			4,801		
その他		1,510	31,409	93.5	2,467	30,794	93.3
計			33,590	100.0		33,017	100.0

ウ．施設運営業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			497	1.6		868	2.6
諸経費							
租税公課		596			656		
外注管理費		21,428			23,243		
賃借料		2,507			2,537		
減価償却費		3,161			3,123		
その他		2,655	30,349	98.4	2,421	31,982	97.4
計			30,846	100.0		32,851	100.0

エ．その他の事業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
人件費			457	77.4	343	58.0
諸経費						
租税公課		1			8	
外注管理費		3			0	
賃借料		22			41	
減価償却費		0			0	
その他		105	133	22.6	197	42.0
計			591	100.0	591	100.0

【利益処分計算書】

		前事業年度 (平成16年6月25日 株主総会決議)		当事業年度 (平成17年6月28日 株主総会決議)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
当期末処分利益			4,358		24,569
利益処分量					
1. 配当金		1,144		1,151	
(1株につき2円 50銭)					
2. 役員賞与金		-	1,144	26	1,178
次期繰越利益			3,213		23,391

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>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 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>デリバティブ 時価法</p>	<p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>匿名組合出資金 匿名組合損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業費用」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いる。</p> <p>デリバティブ 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用土地建物 団地毎の総平均法による原価法 一部につき個別法による原価法 なお、支払利息の原価算入は行っていない。</p> <p>貯蔵品 移動平均法による原価法</p>	<p>販売用土地建物 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定率法を採用している。ただし平成10年4月1日以降に取得した建物(付属設備を除く)及びその他一部の資産については定額法を採用している。</p> <p>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いる。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりである。</p> <p>建物及び構築物 3～65年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用している。</p> <p>なお、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いる。</p>	<p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
4. 引当金の計上基準	<p>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いる。</p> <p>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、支給見込額を計上している。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、計上している。 なお、会計基準変更時差異(7,929百万円)については、15年による按分額を費用処理している。また、数理計算上の差異は、各事業年度発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(10年)による定額法によりそれぞれ発生した翌事業年度から費用処理することとしている。 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費用処理している。</p> <p>債務保証損失引当金 債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上している。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p>
5. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。</p>	同左
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、主に繰延ヘッジ処理を適用しているが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用している。 また、通貨スワップについては振当処理を適用している。</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いる。 また、通貨関連では外貨建貸付金に対する通貨スワップ取引を実施している。</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>

項目	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(3) ヘッジ方針 将来の金利・為替市場における変動リスクを回避する目的で利用している。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いない。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の金利及び為替相場の変動幅の比率分析等を適用している。</p>	<p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(ア) 消費税等の会計処理について 消費税等の会計処理は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いる。</p> <p>(イ) 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用している。</p>	<p>(ア) 消費税等の会計処理について 同左</p> <p>(イ) 連結納税制度の適用 同左</p>

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
	<p>(貸借対照表関係)</p> <p>1. 従来、無形固定資産の「その他」に含まれていた建物等の使用に係る権利金等については、その権利形態、契約形態など、形式の違いによって詳細に区分していたが、今期より、内容の同一性に鑑み「権利金」と集約するとともに、金額的重要性があるため、あわせて科目を別掲することとした。</p> <p>なお、前期は当期と同様の区分に該当する「権利金」が、無形固定資産の「その他」に、7,282百万円含まれている。</p> <p>2. 「固定負債」における「不動産特定共同事業預り金」は当期より金額的重要性が増したため区分掲記している。なお、前期は固定負債の「その他」に1,000百万円含まれている。</p>

追加情報

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>(総報酬制移行による社会保険料の会社負担額)</p> <p>平成15年4月より、社会保険料の算定方式が総報酬制になったことに伴い、賞与引当金に対応する健康保険料、厚生年金保険料などの会社負担額を、特別損失の「社会保険料総報酬制移行に伴う負担額」として67百万円計上している。これにより、税引前当期純利益が同額減少している。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年3月31日)	当事業年度 (平成17年3月31日)																																				
<p>1. 担保に供している資産及び担保付債務</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%;">建物</td> <td style="text-align: right;">19,294百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">49,933百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">2,611百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,839百万円</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として、投資有価証券44百万円を供託している。</p> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,411百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,215百万円</td> </tr> <tr> <td>預り保証金・敷金</td> <td style="text-align: right;">4,200百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社の借入金</td> <td style="text-align: right;">3,517百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,344百万円</td> </tr> </table>	建物	19,294百万円	土地	49,933百万円	投資有価証券	2,611百万円	計	71,839百万円	一年以内に返済予定の長期借入金	2,411百万円	長期借入金	19,215百万円	預り保証金・敷金	4,200百万円	関係会社の借入金	3,517百万円	計	29,344百万円	<p>1. 担保に供している資産及び担保付債務</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%;">建物</td> <td style="text-align: right;">18,566百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">30,346百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">690百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,603百万円</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として、投資有価証券44百万円を供託している。</p> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,483百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,766百万円</td> </tr> <tr> <td>預り保証金・敷金</td> <td style="text-align: right;">7,306百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社の借入金</td> <td style="text-align: right;">1,756百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,311百万円</td> </tr> </table>	建物	18,566百万円	土地	30,346百万円	投資有価証券	690百万円	計	49,603百万円	一年以内に返済予定の長期借入金	1,483百万円	長期借入金	7,766百万円	預り保証金・敷金	7,306百万円	関係会社の借入金	1,756百万円	計	18,311百万円
建物	19,294百万円																																				
土地	49,933百万円																																				
投資有価証券	2,611百万円																																				
計	71,839百万円																																				
一年以内に返済予定の長期借入金	2,411百万円																																				
長期借入金	19,215百万円																																				
預り保証金・敷金	4,200百万円																																				
関係会社の借入金	3,517百万円																																				
計	29,344百万円																																				
建物	18,566百万円																																				
土地	30,346百万円																																				
投資有価証券	690百万円																																				
計	49,603百万円																																				
一年以内に返済予定の長期借入金	1,483百万円																																				
長期借入金	7,766百万円																																				
預り保証金・敷金	7,306百万円																																				
関係会社の借入金	1,756百万円																																				
計	18,311百万円																																				
<p>2. 土地の再評価</p> <p>(1) 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行っている。</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及び4号に定める算定方法によっている。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 平成13年3月31日 (子会社の合併による再評価)</p> <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 12,215百万円</p>	<p>2. 土地の再評価</p> <p>(1) 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行っている。</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及び4号に定める算定方法によっている。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 平成13年3月31日 (子会社の合併による再評価)</p> <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 13,715百万円</p>																																				
<p>3. 会社が発行する株式及び発行済株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">授權株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">1,000,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">458,539,304株</td> </tr> </table>	授權株式数	普通株式	1,000,000,000株	発行済株式総数	普通株式	458,539,304株	<p>3. 会社が発行する株式及び発行済株式の総数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">授權株式数</td> <td style="width: 20%;">普通株式</td> <td style="width: 60%; text-align: right;">1,000,000,000株</td> </tr> <tr> <td>発行済株式総数</td> <td>普通株式</td> <td style="text-align: right;">461,876,304株</td> </tr> </table>	授權株式数	普通株式	1,000,000,000株	発行済株式総数	普通株式	461,876,304株																								
授權株式数	普通株式	1,000,000,000株																																			
発行済株式総数	普通株式	458,539,304株																																			
授權株式数	普通株式	1,000,000,000株																																			
発行済株式総数	普通株式	461,876,304株																																			
<p>4. 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式868,698株である。</p>	<p>4. 自己株式</p> <p>当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,178,375株である。</p>																																				

前事業年度 (平成16年3月31日)			当事業年度 (平成17年3月31日)		
5. 偶発債務 下記の借入金等について保証を行っている。			5. 偶発債務 下記の借入金等について保証を行っている。		
保証先	金額 (百万円)	内容	保証先	金額 (百万円)	内容
勝山高原開発(株)	7,306	借入金等	勝山高原開発(株)	7,180	借入金等
ニセコ高原観光(株)	3,738	"	ニセコ高原観光(株)	4,434	"
東急不動産ローン保証(株)	2,500	"	東急不動産ローン保証(株)	2,200	"
(株)石勝エクステリア	1,673	"	(株)石勝エクステリア	1,005	"
千葉市土気東土地区画整理組合	2,323	"	千葉市土気東土地区画整理組合	3,745	"
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	1,965 (US.\$18,600千)	"	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	1,900 (US.\$18,600千)	"
玉原東急リゾート(株)	1,515	"	玉原東急リゾート(株)	1,304	"
東急リゾート(株)	1,225	"	東急リゾート(株)	1,211	"
東急ホームローン利用者	1,129	"	東急ホームローン利用者	1,329	"
従業員住宅借入金利用者	868	"	従業員住宅借入金利用者	729	"
(株)ウェルネス広島	846	"	(株)ウェルネス広島	792	"
その他4社	1,453	"	その他3社	571	"
計	26,545		計	26,405	
6. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約(16行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結している。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりである。			6. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約(15行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結している。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりである。		
当座貸越極度額	90,096百万円		当座貸越極度額	86,032百万円	
貸出コミットメントの総額	20,000百万円		貸出コミットメントの総額	20,000百万円	
借入実行残高	42,498百万円		借入実行残高	30,613百万円	
差引額	67,598百万円		差引額	75,419百万円	
7. 関係会社に係る注記 区分掲記されたもののほか、以下の科目に含まれている関係会社に対するものは次のとおりである。			7. 関係会社に係る注記 区分掲記されたもののほか、以下の科目に含まれている関係会社に対するものは次のとおりである。		
匿名組合出資金	44,298百万円		匿名組合出資金	62,361百万円	
販売委託未収入金	1,214百万円		販売委託未収入金	1,891百万円	
未収入金	2,194百万円		未収入金	2,093百万円	
未払金	3,897百万円		未払金	4,647百万円	
預り保証金・敷金	5,064百万円		預り保証金・敷金	5,248百万円	
8. 債務保証損失引当金 (株)石勝エクステリアに対する債務保証損失引当金である。			8. 債務保証損失引当金 (株)石勝エクステリアに対する債務保証損失引当金である。		
9. 貸付有価証券 関係会社株式25百万円の貸付を行っている。			9. 貸付有価証券 関係会社株式25百万円の貸付を行っている。		

前事業年度 (平成16年3月31日)	当事業年度 (平成17年3月31日)
<p>10. 欠損填補 平成14年6月26日開催の定時株主総会において下記の欠損填補を行っている。</p> <p>利益準備金 3,423百万円 資本準備金 41,018百万円</p> <p>11. 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は、6,340百万円である。</p> <p>土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されている。</p>	<p>10. 欠損填補 平成14年6月26日開催の定時株主総会において下記の欠損填補を行っている。</p> <p>利益準備金 3,423百万円 資本準備金 41,018百万円</p> <p>11. 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は、1,840百万円である。</p> <p>土地再評価差額金は、土地の再評価に関する法律第7条の2第1項の規定により、配当に充当することが制限されている。</p>

(注) US.\$ = 米ドル

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																																		
<p>1. 営業原価・販売費及び一般管理費の中には、関係会社との取引にかかるものが38,220百万円含まれている。</p> <p>2. 販売経費の主な内訳は下記のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">人件費</td> <td style="text-align: right;">144百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち賞与引当金繰入額）</td> <td style="text-align: right;">(6百万円)</td> </tr> <tr> <td>諸経費</td> <td style="text-align: right;">1,013百万円</td> </tr> <tr> <td>（租税公課）</td> <td style="text-align: right;">(263百万円)</td> </tr> <tr> <td>（減価償却費）</td> <td style="text-align: right;">(0百万円)</td> </tr> <tr> <td>（販促費）</td> <td style="text-align: right;">(706百万円)</td> </tr> <tr> <td>（その他）</td> <td style="text-align: right;">(43百万円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,157百万円</td> </tr> </table> <p>3. 賞与引当金繰入額の総額は414百万円であり、販売費及び一般管理費との差額は営業原価に配賦されている。</p> <p>4. 関係会社との取引にかかるもの 関係会社との取引にかかるものが次のとおり含まれている。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取配当金</td> <td style="text-align: right;">352百万円</td> </tr> </table> <p>5. 固定資産売却益 土地及び建物等の売却益である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">4,296百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">1,974百万円</td> </tr> </table> <p>6. 関係会社株式売却益 (株)東急ハンズ等の株式の売却益である。</p> <p>7. 固定資産売却損 土地の売却損である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">416百万円</td> </tr> </table> <p>8. 販売用不動産評価損 市原地区等の千葉県所在土地等の販売用不動産に係る評価損である。</p> <p>9. 関係会社株式評価損 札幌東急ゴルフコース(株)の株式評価損である。</p>	人件費	144百万円	（うち賞与引当金繰入額）	(6百万円)	諸経費	1,013百万円	（租税公課）	(263百万円)	（減価償却費）	(0百万円)	（販促費）	(706百万円)	（その他）	(43百万円)	計	1,157百万円	受取配当金	352百万円	土地売却益	4,296百万円	建物等売却益	1,974百万円	土地売却損	416百万円	<p>1. 営業原価・販売費及び一般管理費の中には、関係会社との取引にかかるものが48,349百万円含まれている。</p> <p>2. 販売経費の主な内訳は下記のとおりである。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">人件費</td> <td style="text-align: right;">115百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち賞与引当金繰入額）</td> <td style="text-align: right;">(5百万円)</td> </tr> <tr> <td>諸経費</td> <td style="text-align: right;">1,223百万円</td> </tr> <tr> <td>（租税公課）</td> <td style="text-align: right;">(293百万円)</td> </tr> <tr> <td>（減価償却費）</td> <td style="text-align: right;">(0百万円)</td> </tr> <tr> <td>（販促費）</td> <td style="text-align: right;">(820百万円)</td> </tr> <tr> <td>（その他）</td> <td style="text-align: right;">(109百万円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,339百万円</td> </tr> </table> <p>3. 賞与引当金繰入額の総額は431百万円であり、販売費及び一般管理費との差額は営業原価に配賦されている。</p> <p>4. 関係会社との取引にかかるもの 関係会社との取引にかかるものが次のとおり含まれている。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取配当金</td> <td style="text-align: right;">481百万円</td> </tr> </table> <p>5. 固定資産売却益 土地及び建物等の売却益である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">5,891百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">1,741百万円</td> </tr> </table> <p>6. 関係会社株式売却益 (株)東急エージェンシー等の株式の売却益である。</p> <p>7. 固定資産売却損 土地及び建物等の売却損である。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">9,073百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">3,925百万円</td> </tr> </table> <p>8. 販売用不動産評価損 千葉県市原市所在土地等の区画整理事業中止等に伴う販売用不動産に係る評価損である。</p> <p>9. 関係会社株式評価損 東急リゾート(株)の株式評価損である。</p>	人件費	115百万円	（うち賞与引当金繰入額）	(5百万円)	諸経費	1,223百万円	（租税公課）	(293百万円)	（減価償却費）	(0百万円)	（販促費）	(820百万円)	（その他）	(109百万円)	計	1,339百万円	受取配当金	481百万円	土地売却益	5,891百万円	建物等売却益	1,741百万円	土地売却損	9,073百万円	建物等売却損	3,925百万円
人件費	144百万円																																																		
（うち賞与引当金繰入額）	(6百万円)																																																		
諸経費	1,013百万円																																																		
（租税公課）	(263百万円)																																																		
（減価償却費）	(0百万円)																																																		
（販促費）	(706百万円)																																																		
（その他）	(43百万円)																																																		
計	1,157百万円																																																		
受取配当金	352百万円																																																		
土地売却益	4,296百万円																																																		
建物等売却益	1,974百万円																																																		
土地売却損	416百万円																																																		
人件費	115百万円																																																		
（うち賞与引当金繰入額）	(5百万円)																																																		
諸経費	1,223百万円																																																		
（租税公課）	(293百万円)																																																		
（減価償却費）	(0百万円)																																																		
（販促費）	(820百万円)																																																		
（その他）	(109百万円)																																																		
計	1,339百万円																																																		
受取配当金	481百万円																																																		
土地売却益	5,891百万円																																																		
建物等売却益	1,741百万円																																																		
土地売却損	9,073百万円																																																		
建物等売却損	3,925百万円																																																		

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)				当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
工具器具備品	387	234	153	工具器具備品	251	149	102
その他	15	4	11	その他	27	17	9
合計	403	238	165	合計	279	167	111
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
68百万円				44百万円			
1年超				1年超			
100百万円				69百万円			
合計				合計			
169百万円				113百万円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料				支払リース料			
80百万円				63百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
75百万円				58百万円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
4百万円				2百万円			
(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法			
・減価償却費相当額の算定方法				・減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。				同左			
・利息相当額の算定方法				・利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息方法によっている。				同左			
2. オペレーティング・リース取引				2. オペレーティング・リース取引			
(借主側)				(借主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内				1年内			
1,064百万円				1,086百万円			
1年超				1年超			
7,782百万円				6,788百万円			
合計				合計			
8,847百万円				7,875百万円			
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内				1年内			
1,869百万円				2,726百万円			
1年超				1年超			
16,487百万円				20,938百万円			
合計				合計			
18,357百万円				23,665百万円			

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社で時価のあるもの

種類	前事業年度(平成16年3月31日)			当事業年度(平成17年3月31日)		
	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	1,732	27,837	26,105	1,732	41,892	40,160
合計	1,732	27,837	26,105	1,732	41,892	40,160

(注) 関連会社株式については、時価のあるものがないため記載していない。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成16年3月31日)	当事業年度 (平成17年3月31日)
<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>棚卸資産評価損否認 9,812</p> <p>税務上の繰越欠損金 1,354</p> <p>有価証券否認 3,725</p> <p>その他無形固定資産償却否認 577</p> <p>退職給付引当金否認 824</p> <p>未払費用否認 11</p> <p>早期退職者割増退職金損金算入限度超過額 195</p> <p>賞与引当金損金算入限度超過額 464</p> <p>繰延償却資産一括償却否認 93</p> <p>棚卸資産費用化否認 273</p> <p>貸倒損失否認 148</p> <p>その他 141</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 17,621</p> <p>評価性引当額 8,627</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 8,993</p> <p>繰延税金負債</p> <p>有価証券認容 855</p> <p>その他有価証券評価差額金 4,313</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 5,169</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 3,824</p>	<p>1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>棚卸資産評価損否認 7,989</p> <p>税務上の繰越欠損金 454</p> <p>有価証券否認 2,413</p> <p>その他無形固定資産償却否認 648</p> <p>退職給付引当金否認 1,069</p> <p>未払費用否認 74</p> <p>早期退職者割増退職金損金算入限度超過額 147</p> <p>賞与引当金損金算入限度超過額 587</p> <p>債務保証損失引当金否認 506</p> <p>貸倒損失否認 785</p> <p>連結法人間の土地譲渡損失否認 1,726</p> <p>その他 297</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 16,701</p> <p>評価性引当額 9,136</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 7,565</p> <p>繰延税金負債</p> <p>有価証券認容 855</p> <p>その他有価証券評価差額金 1,252</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 2,107</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 5,458</p> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.5</p> <p>(調整)</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 9.5</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.3</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 2.2</p> <p>住民税均等割 0.3</p> <p>過年度法人税等 0.1</p> <p>連結納税導入に伴う調整項目 1.5</p> <p>その他 0.1</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 50.9</p>

(1株当り情報)

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
1株当り純資産額	196円67銭	1株当り純資産額	190円10銭
1株当り当期純利益	6円82銭	1株当り当期純利益	5円72銭
		潜在株式調整後1株当り 当期純利益	5円69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、希薄化効果を有している潜在株式がないため記載していない。			

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	3,112	2,651
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	26
(うち利益処分による役員賞与金)	-	(26)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	3,112	2,625
期中平均株式数(千株)	456,629	458,823
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	5.69
当期純利益調整額	-	-
普通株式増加数(千株)	-	2,336
(うち旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権(ストックオプション))	-	(2,336)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株予約権(新株予約権の目的となる株式の数6,824千株) 詳細は「第4提出会社の状況、株式等の状況、(2)新株予約権の状況」に記載のとおりである。	

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他有価証券	東急リアルエステート投資法人	2,783
		東急建設(株)	1,868
		(株)三菱東京フィナンシャル・グループ	1,660
		三井トラストホールディングス(株)	1,304
		エム・イー・ティー特定目的会社	1,000
		三井アセット信託銀行(株)	999
		(株)東急レクリエーション	806
		THE TOKYO TOWERS 特定目的会社	400
		住友信託銀行(株)	353
		(株)宇野澤組鉄工所	227
		その他(55銘柄)	1,746
小計		21,023,796	13,150
計		21,023,796	13,150

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	満期保有 目的の債券	第13回割引国庫債券	34
		第115回割引国庫債券	10
		小計	44
計		45	44

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)
匿名組合出資金	(有)浜松町タワー	5,817
	(有)ブリックス	4,420
	(有)シティワン	3,967
	(有)ハイスペック	3,954
	(有)シティスクエア	3,507
	(有)アゼリアホールディング	3,170
	箕面エス・シー(有)	3,051
	(有)スター・ベイ・インベストメント	2,784
	(有)カスミガセキ・インベストメント	2,539
	(有)ブリッジ	2,184
	その他(28銘柄)	33,149
	小計	68,547
計	-	68,547

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	189,898	7,139	16,229	180,808	73,551	5,851	107,257
構築物	31,605	407	4,423	27,589	17,119	891	10,470
機械及び装置	9,154	175	1,611	7,718	6,192	427	1,525
車輛及び運搬具	1,575	23	428	1,169	1,078	22	91
工具器具備品	7,279	433	554	7,158	5,891	348	1,266
土地	221,017	15,168	57,568	178,617	-	-	178,617
建設仮勘定	2,756	1,075	97	3,734	-	-	3,734
有形固定資産計	463,287	24,422	80,913	406,796	103,833	7,541	302,962
無形固定資産							
借地権	10,014	8	2,949	7,073	-	-	7,073
ソフトウェア	3,785	35	4	3,816	3,567	102	249
その他無形固定資産	14,912	113	954	14,071	5,788	381	8,282
無形固定資産計	28,713	156	3,908	24,961	9,356	483	15,604
長期前払費用	2,506	21	0	2,527	1,438	242	1,088
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1 . 当期増加額および当期減少額のうち主なものは次のとおりである。

(増加)	建物	赤坂東急プラザ	2,954百万円
		ラ・パームささしま G E N T O横浜	1,674百万円 730百万円
		土地	赤坂東急プラザ
(減少)	建物	赤坂東急プラザ	4,579百万円
		渋谷東急プラザ	1,838百万円
	土地	赤坂東急プラザ	24,506百万円
		渋谷東急プラザ	20,514百万円
		ニセコスキー場・G C	5,833百万円
		甲府市中央1丁目	2,329百万円
		I R I C (現物出資) ガーデンハウス千歳船橋	2,080百万円 1,022百万円
借地権	渋谷東急プラザ	2,846百万円	

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）（注）1		32,289	350	-	32,639
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注）2,3（株）	(458,539,304)	(3,337,000)	-	(461,876,304)
	普通株式（注）1（百万円）	32,289	350	-	32,639
	計（株）	(458,539,304)	(3,337,000)	-	(461,876,304)
	計（百万円）	32,289	350	-	32,639
資本準備金及 びその他資本 剰余金	（資本準備金） 株式払込剰余金 （注）1（百万円）	8,173	350	-	8,523
	（その他資本剰余金） 資本準備金減少差益（百万円）	5,561	-	-	5,561
	自己株式処分差益 （注）4（百万円）	-	4	-	4
	計（百万円）	13,734	354	-	14,089
利益準備金及 び任意積立金	（利益準備金）（百万円）	-	-	-	-
	（任意積立金）（百万円）	-	-	-	-
	計（百万円）	-	-	-	-

（注）1．当期増加額は、新株予約権の行使によるものである。

2．当期末における自己株式数は、1,178,375株である。

3．当期増加数は、新株予約権の行使によるものである。

4．自己株式処分差益の当期増加額は、単元未満株式の買増請求による売却によるものである。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 （百万円）	当期増加額 （百万円）	当期減少額 （目的使用） （百万円）	当期減少額 （その他） （百万円）	当期末残高 （百万円）
貸倒引当金	375	1,986	167	207	1,986
賞与引当金	414	431	414	-	431
債務保証損失引当金	1,250	-	-	-	1,250

（注） 貸倒引当金の当期減少額（その他）は、洗替による戻入額である。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

ア．現金及び預金

科目	金額（百万円）
現金	122
預金	
当座預金	34,161
普通預金	2,332
通知預金	958
定期預金	-
計	37,451
合計	37,574

イ．売掛金

区分	金額（百万円）	相手先
不動産販売業	10,239	(株)東急アメニックス 12百万円外
不動産賃貸業	1,018	東急リアル・エステート投資法人 51百万円外
施設運営業	1,300	玉原東急リゾート(株) 25百万円 (株)ウエルネス広島 15百万円外
その他	215	東急保険コンサルティング(株) 152百万円 農林中央金庫 17百万円外
計	12,773	

なお、売掛金の回収、滞留状況は次のとおりである。

期首残高 （百万円）	当期売上高 （百万円）	当期回収高 （百万円）	期末残高 （百万円）	回収率（％）	滞留日数（日）
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{(A+D)}{B} \times 365$
4,615	23,278	225,120	12,773	94.63	13.60

（注） 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しているが、上記当期売上高には消費税等が含まれている。

ウ．販売用土地建物

区分	面積（千㎡）	金額（百万円）
販売用土地	3,725,436.09	110,519
（内訳）		
首都圏	3,091,058.82	84,273
千葉県所在土地	2,587,702.79	34,059
東京都所在土地	34,349.16	33,201
神奈川県所在土地	209,777.8	14,141
近畿圏	126,392.87	19,801
大阪府所在土地	58,737.47	10,584
兵庫県所在土地	26,349.71	5,929
和歌山県所在土地	30,524.39	1,445
中部圏	243,188.85	1,967
静岡県所在土地	35,630.9	655
長野県所在土地	207,557.95	1,311
九州圏	59,938	142
熊本県外所在土地	59,938	113
東北圏	76,088.87	2,682
宮城県所在土地	76,088.87	2,682
北海道圏	128,768.68	1,652
北海道所在土地	128,768.68	1,652
販売用建物	-	24,776
計	-	135,296

エ．貯蔵品

貯蔵品159百万円はレジャー・スポーツ施設運営事業用の食堂・売店商品ほかである。

オ．差入保証金・敷金

内容	金額（百万円）
賃貸業保証金・敷金（注）	31,509
その他	7,791
計	39,300

（注） 主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金である。

負債の部
ア．買掛金

区分	金額（百万円）	相手先
造成工事・建築工事代金 外	30,043	東急建設(株) 7,234百万円 真柄建設 1,140百万円 (株)ピーエス三菱 745百万円外
販売用土地購入代金	343	(株)フジタ 46百万円 郵船商事(株) 50百万円外
計	30,387	

イ．短期借入金

借入先	金額（百万円）
三菱信託銀行(株)（運転資金）	11,912
住友信託銀行(株)（運転資金）	9,964
(株)東京三菱銀行（運転資金）	6,364
(株)みずほコーポレート銀行（運転資金）	5,190
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	3,000
その他（8行）（運転資金）	9,214
計	45,644

ウ．一年以内に返済予定の長期借入金

借入先	金額（百万円）
住友信託銀行(株)（運転資金）	14,641
(株)みずほコーポレート銀行（運転資金）	11,987
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	10,882
三菱信託銀行(株)（運転資金）	9,149
(株)あおぞら銀行（運転資金）	5,708
その他（26行）（運転資金及び設備資金）	36,089
計	88,456

エ．長期借入金

借入先	金額（百万円）
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	45,219
(株)みずほコーポレート銀行（運転資金）	28,408
(株)東京三菱銀行（運転資金）	28,334
三菱信託銀行(株)（運転資金）	18,017
住友信託銀行(株)（運転資金）	17,244
(株)三井住友銀行（運転資金）	12,308
その他（25行）（運転資金及び設備資金）	65,865
計	215,394

オ．預り保証金・敷金

区分	金額（百万円）
賃貸業保証金・敷金（注）1	58,428
ゴルフ会員保証金	29,220
施設会員保証金（東急ハーヴェストクラブ・タングラム等）	30,284
その他（注）2	5,021
計	122,955

- （注）1．主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金である。
 2．建設業者営業保証金ほかである。

- (3) 【その他】
 該当事項なし。

第6【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	100,000株券、10,000株券、1,000株券及び1,000株未満の株式数を表示した株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額
株券喪失登録に伴う手数料	喪失登録申請 1件につき 8,600円 喪失登録株券 1枚につき 500円
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
買取・買増手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額
公告掲載新聞名	産経新聞
株主に対する特典	自社施設（ホテル・ゴルフ場等）の割引優待券

（注）1．当社では、決算公告に代えて、貸借対照表及び損益計算書を、当社ホームページ（<http://www.tokyu-land.co.jp/kessan/index.html>）に掲載している。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社の親会社等である東京急行電鉄株式会社は、継続開示会社であり、東京証券取引所に上場しております。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第72期）（自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日） 平成16年6月25日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

事業年度（第73期中）（自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日） 平成16年12月20日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

平成16年4月13日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び同条同項第19号に基づく臨時報告書である。

平成16年8月9日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び同条同項第19号に基づく臨時報告書である。

平成16年12月22日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び同条同項第19号に基づく臨時報告書である。

平成17年1月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び同条同項第19号に基づく臨時報告書である。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成16年 6月25日

東急不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 富山 兼忠 印

関与社員 公認会計士 那須 伸裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産株式会社及び連結子会社の平成16年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管している。

独立監査人の監査報告書

平成17年 6月28日

東急不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富山 兼忠 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 那須 伸裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産株式会社及び連結子会社の平成17年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管している。

独立監査人の監査報告書

平成16年 6月25日

東急不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 富山 兼忠 印

関与社員 公認会計士 那須 伸裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第72期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産株式会社の平成16年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める

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

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管している。

独立監査人の監査報告書

平成17年 6月28日

東急不動産株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富山 兼忠 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 那須 伸裕 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの第73期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急不動産株式会社の平成17年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める

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

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管している。