

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17年4月1日
(第74期) 至 平成18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	29
第4 提出会社の状況	30
1. 株式等の状況	30
2. 自己株式の取得等の状況	37
3. 配当政策	37
4. 株価の推移	37
5. 役員の状況	38
6. コーポレート・ガバナンスの状況	41
第5 経理の状況	45
1. 連結財務諸表等	46
2. 財務諸表等	84
第6 提出会社の株式事務の概要	115
第7 提出会社の参考情報	116
1. 提出会社の親会社等の情報	116
2. その他の参考情報	116
第二部 提出会社の保証会社等の情報	117

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18年6月28日
【事業年度】	第74期（自平成17年4月1日至平成18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 山口 洋次郎
【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 山口 洋次郎
【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70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
売上高 (百万円)	494,453	508,625	508,334	540,303	558,646
経常利益 (百万円)	14,751	20,358	22,378	30,775	56,810
当期純利益 (百万円)	7,241	5,144	5,370	7,566	10,143
純資産額 (百万円)	63,388	69,904	81,986	83,978	145,470
総資産額 (百万円)	875,909	894,508	893,881	874,942	885,741
1株当たり純資産額 (円)	138.65	152.91	178.88	181.96	273.47
1株当たり当期純利益 (円)	15.84	11.03	11.50	16.17	20.25
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	16.09	20.19
自己資本比率 (%)	7.2	7.8	9.2	9.6	16.4
自己資本利益率 (%)	11.9	7.7	7.1	9.1	8.8
株価収益率 (倍)	11.5	10.4	31.0	27.9	52.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	32,091	39,682	45,146	34,467	54,232
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	9,967	△25,688	△10,986	17,571	△2,003
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△37,121	△14,224	△20,836	△27,622	△29,498
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	59,587	59,494	72,780	97,188	119,933
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	14,092 (3,601)	14,232 (3,983)	14,366 (4,506)	14,339 (4,418)	14,633 (4,879)

(注) 1. 売上高には、消費税等を含んでいない。

2. 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。
3. 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。
4. 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70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	平成14年 3月	平成15年 3月	平成16年 3月	平成17年 3月	平成18年 3月
売上高 (百万円)	220,010	226,461	219,136	235,119	240,019
経常利益 (百万円)	6,024	11,001	11,885	17,643	41,551
当期純利益 (百万円)	3,019	2,294	3,112	2,651	5,513
資本金 (百万円)	32,154	32,154	32,289	32,639	57,499
発行済株式総数 (株)	457,256,304	457,256,304	458,539,304	461,876,304	532,849,304
純資産額 (百万円)	76,784	80,810	90,010	87,605	144,404
総資産額 (百万円)	715,932	720,733	717,479	682,251	669,959
1株当たり純資産額 (円)	167.95	177.00	196.67	190.10	271.70
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	— (円) (円)	2.50 (円)	2.50 (円)	2.50 (円)	5.00 (円)
1株当たり当期純利益 (円)	6.60	5.02	6.82	5.72	11.11
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	—	—	—	5.69	11.07
自己資本比率 (%)	10.7	11.2	12.5	12.8	21.6
自己資本利益率 (%)	4.0	2.9	3.6	3.0	4.8
株価収益率 (倍)	27.6	22.9	52.3	78.8	94.7
配当性向 (%)	—	49.8	36.7	43.7	45.0
従業員数 (名)	536	496	522	541	547

(注) 1. 売上高には、消費税等を含んでいない。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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
平成17年10月	不動産分野を中心としたインターネット広告の代理業を行う株式会社ダイヤモンドアイを設立
平成18年3月	仙台支店を廃止
平成18年4月	会員制フィットネス事業を株式会社東急スポーツオアシスに承継

3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社59社、関連会社57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㈱が、別荘については、主に東急リゾート㈱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㈱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㈱は、注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務を、㈱東急アメニックスは、増改築等のリフォーム業務を、㈱石勝エクステリアは戸建住宅等の造園工事業を、また㈱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㈱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を行っている。

賃貸業

当社及び子会社である㈱東急コミュニティー、東急リバブル㈱、東急リロケーション㈱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㈱は滞在型ビジネスホテルの経営も行っている。

管理受託業

子会社である㈱東急コミュニティー、東急ビルメンテナンス㈱、㈱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㈱東急リゾートサービス、㈱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㈱、勝山高原開発㈱、玉原東急リゾート㈱がスキー場を、同じく伊豆観光開発㈱がゴルフ場等レジャースポーツ施設を経営している。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。

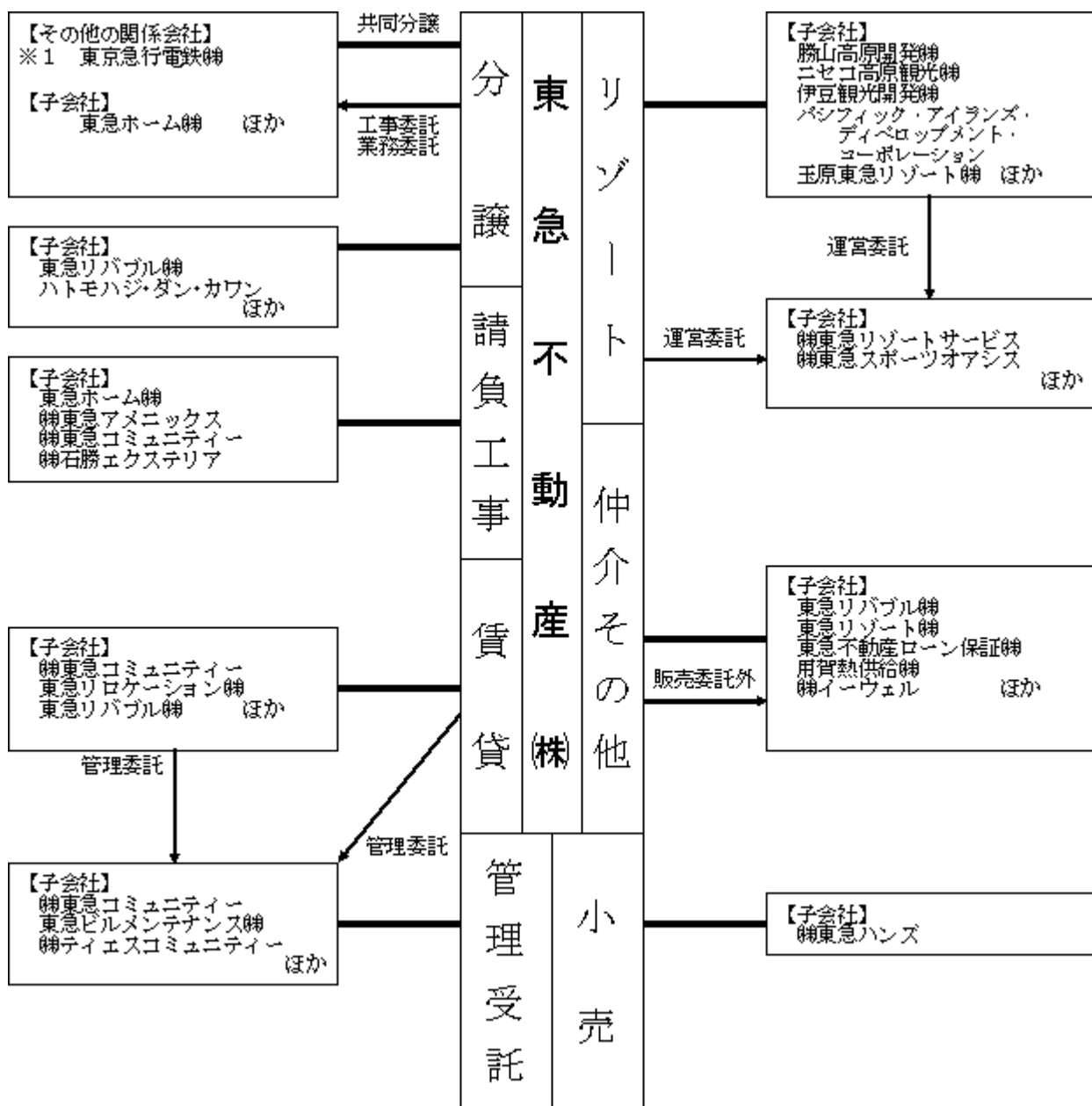
当期には、スキー場を経営する㈱ハンターマウンテン塩原、ゴルフ場を経営する房総興発㈱、㈱猿島カントリー、㈱吉川カントリー倶楽部など6社を買収している。

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㈱及び東急リゾート㈱が不動産の販売代理、仲介業務を、用賀熱供給㈱はオフィスビルへの熱供給業を、さらに㈱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、分譲業においてその他関係会社である東京急行電鉄㈱と当社が戸建住宅の共同分譲を行い、仲介その他業では東京急行電鉄㈱が販売する住宅地、戸建住宅の販売代理業務を子会社である東急リバブル㈱が受託している。

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。(52社)

※1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18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, 4 ㈱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	54.88 (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 ビルを貸借してい 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)	5	—	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 ビル等を貸借してい 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 物をを貸借してい る。
※4 ㈱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)	5	—	—	店舗として当社のビ ル等を貸借してい 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	4	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 ビル等を貸借してい 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 ビル等を貸借してい る。
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	造園・土木・ 建築の設計・ 施工・管理	100.00 (0.12)	1	4	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 ビル等を貸借してい る。
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	6	当社に土地を賃貸し ている。	—
伊豆観光開発㈱	静岡県 伊東市	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 ビル等を貸借してい る。
㈱札幌東急ゴルフコー ス	北海道 石狩市	10	ゴルフ場の経 営等	100.00	1	3	—	—
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	5	—	—
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	3	—	当社の設備を貸借し 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	3	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	神奈川県 藤沢市	10	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	1	—	—	—
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	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	100	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	100	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)	1	—	—	—
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	350	福利厚生施設 のアウトソー シング事業等	85.00	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。	当社のビル等を賃貸 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	7	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 賃貸借を行っている。	—
(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。	—
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	98	住宅情報提供 サービス等	52.20	1	3	—	—
(有)大多喜城ゴルフ倶楽部	東京都 渋谷区	100	ゴルフ場の経 営等	100.00	1	3	—	—
(株)ハンターマウンテン 塩原	栃木県 那須塩原 市	50	ゴルフ場の経 営等	100.00 (1.06)	1	7	—	—
房総興発(株)	東京都 渋谷区	100	ゴルフ場の経 営等	100.00 (1.00)	1	7	—	—
(株)猿島カントリー	東京都 渋谷区	50	ゴルフ場の経 営等	100.00	1	5	—	—

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)		
(株)嘉穂カントリー	福岡県 嘉穂郡	10	ゴルフ場の経 営等	100.00 (1.00)	1	3	—	—
(株)タングラム斑尾	東京都 渋谷区	60	スキー場の経 営等	100.00 (5.00)	1	3	—	—
(株)吉川カントリー倶楽部	兵庫県 三木市	4,000	ゴルフ場の経 営等	100.00	—	5	—	—
大日東町特定目的会社	東京都 千代田区	45	不動産の開発 等	0.00 [100.00]	—	—	当社との間で不動産の 売買を行っている。	—
(株)イーライフデザイン	東京都 渋谷区	300	シニア住宅、 介護施設の経 営等	94.08	1	3	—	—
(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	—	—
(その他の関係会社) ※3 東京急行電鉄(株)	東京都 渋谷区	110,608	鉄軌道事業他	16.99 (0.21)	3	—	住宅の共同分譲を行 っている。	施設の賃貸借を行っ 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. (株)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。

(株)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。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成18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	244 (24)
請負工事業	1,016 (11)
小売業	2,854 (350)
賃貸業	859 (26)
管理受託業	5,308 (2,497)
リゾート業	1,710 (1,798)
仲介その他業	2,349 (168)
全社（共通）	293 (5)
合計	14,633 (4,879)

- (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18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）
547	41.9	18.3	10,034,197

- (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

当期の業績は売上高5,586億円（対前年+3.4%）、営業利益649億円（同+60.9%）、経常利益568億円（同+84.6%）、当期純利益は101億円（同+34.1%）となり、増収増益の決算となった。営業利益では賃貸セグメントにおけるSPCを通じたビル売却の配当増などから246億円の増益、経常利益は支払利息の減少15億円などもあり260億円の大幅増益で5期連続の最高益更新となった。

特別損益では固定資産売却益など24億円の特別利益の計上があったが、固定資産の減損処理275億円に加え、販売用不動産評価損63億円など、時価と乖離が生じている資産処理を実施し、合計371億円の特別損失を計上した。以上の結果、当期利益は101億円となり、18期ぶりに最高益を更新した。

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いる。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	5,403	5,586	183
営業利益	403	649	246
経常利益	308	568	260
当期純利益	76	101	26

有利子負債	4,181	3,441	△740
-------	-------	-------	------

セグメント別業績

売上高

(億円)

	前期	当期	比較
	5,403	5,586	183
分譲	1,515	1,411	△104
請負工事	690	722	32
小売	919	900	△19
賃貸	883	1,053	170
管理受託	719	717	△1
リゾート	402	454	51
仲介その他	442	493	50
全社・消去	△167	△163	5

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較
	403	649	246
分譲	66	117	51
請負工事	12	13	1
小売	21	19	△2
賃貸	255	434	179
管理受託	33	24	△9
リゾート	12	26	14
仲介その他	48	65	17
全社・消去	△44	△50	△6

①分譲業

売上高は1,411億円（対前年△6.9%）、営業利益は117億円（同+77.4%）となった。その内訳はマンション3,162戸1,140億円、建売住宅571戸161億円、別荘30億円である。当期より宣伝費の計上基準を発生時から物件引渡時に変更したため、その影響により利益が31億円増加している。

なかでもマンション販売は好調に推移しており、新規3,287戸を供給、また19年度計上予定物件の契約もあり、次年度売上予定に対する契約済み割合は52%（対前年比△4ポイント）となっている（単体）。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,515	1,411	△104
営業利益	66	117	51

売上高内訳

（消去前・億円）

	前期	当期	比較
マンション	1,247	3,162戸 1,140	△107
戸建	175	571戸 161	△13
別荘	28	164戸 30	2
その他分譲	65	— 80	15

供給販売戸数（単体）

（戸）

	新規供給	契約戸数
計	3,939	4,255
マンション	3,287	3,573
戸建	434	466
別荘	218	216

完成在庫数（単体）

（戸）

	17/03末	18/03末
マンション	221	71
戸建	87	33

②請負工事業

売上高は722億円（対前年+4.6%）、営業利益は13億円（同+7.0%）で、注文住宅、造園などが増収、リフォーム事業も減収ながら粗利率を改善し増収増益を確保した。受注についても、注文住宅、造園が、リフォーム、マンション共用部の大規模修繕工事などの減少をカバーし、全体では前年を上回る受注となった。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	690	722	32
営業利益	12	13	1

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	247	256	9
リフォーム	180	169	△10
造園その他	264	297	33

受注高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
受注高計	661	677	16
注文住宅	286	312	26
リフォーム	173	169	△4
造園その他	201	196	△5

③小売業

売上高は900億円（対前年△2.1%）、営業利益は19億円（同△7.9%）で、既存店における減収傾向は当期においてもプラスに転ずることができず、4期連続で減収（同△3.8%）となった。また、費用削減を実施したが、減収をカバーできず、減益となった。今後、大型ショッピングセンターへの出店として、豊洲店（江東区、平成18年10月）、ららぽーと横浜店（横浜市、平成19年3月）の開業を予定している。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	919	900	△19
営業利益	21	19	△2

売上高内訳

（億円）

（現店舗数）	前期	当期	比較
首都圏(9)	644	631	△13
関西圏(3)	176	164	△11
地方(2)	71	68	△3
小型店(8)	25	34	8

④貸貸業

売上高は1,053億円（対前年+19.3%）、営業利益は434億円（同+70.3%）と大幅な増収増益となった。当期は前期に開業した渋谷南東急ビルなど5つのオフィスビルと2つの商業施設の通期稼動が寄与し、減収傾向の続いた既存ビルも増収に転じた。また、SPCを通じて開発した「北の丸スクエア」（千代田区）等を売却したため、SPCからの配当収入が大幅に増加した。売上内訳のうち、保有・借上が減収となっているが、それらは前期に実施した渋谷プラザ、赤坂プラザのSPCへの売却、不採算の借上ビルの解約によるものである。

首都圏におけるオフィスビル市場の好転により、テナント営業も好調に推移し、3月末の空室率（単体）は、1.5%と大きく改善した。

また、商業施設ファンドとオフィスビルの2号ファンドを新たに立ち上げ、当社が組成する不動産私募ファンドは合計4件となった。新たな組成に向けた準備も順調に進捗しており、引続き外部資金を活用したファンド事業の拡大を進めていく予定である。

今後の新規事業については、平成18年度に内幸町東急ビル、日本橋丸善東急ビル、平成19年度には（仮）汐留I-2プロジェクトなどの開業を予定している。

子会社において展開している住宅賃貸事業についても管理代行の物件開発が進捗し、総戸数は71千戸となり、着実な拡大が継続している。滞在型ホテル事業の東急ステイは現在、首都圏10店舗、1,195室体制となっており、稼働率が改善する等、好調である。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	883	1,053	170
営業利益	255	434	179

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
保有	248	217	△31
借上	175	145	△29
SPC	146	349	203
子会社計	314	342	28

SPCへのエクイティー投資残高（単体）

	16/03末	17/03末	18/03末
	35	40	56
	527	681	865

（件）
（億円）

オフィス商業 賃貸床面積・空室率

	16/03末	17/03末	18/03末
賃貸床面積（㎡）	767,063	803,459	759,414
オフィス・商業	593,049	588,951	504,683
SPC	174,014	214,508	254,731
空室率（連結）	5.0%	3.7%	1.7%
空室率（単体）	4.7%	3.2%	1.5%

主な新規開業予定

	用途・開業		延床(千㎡)
内幸町東急ビル	オフィス	18/08	14
京都市中京区	駐車場・商業	18/12	17
日本橋丸善東急ビル	オフィス・商業	18/12	17
(仮)品川プロジェクト	オフィス	19/07	21
(仮)汐留I-2プロジェクト	オフィス・商業	19/12	118

住宅賃貸戸数

	16/03末	17/03末	18/03末
住宅賃貸物件	9,805	9,486	12,411
賃貸管理代行	33,069	34,538	37,518
社宅管理代行	21,781	27,659	33,098

⑤管理受託業

売上高は717億円（対前年△0.2%）、営業利益は24億円（同△27.7%）で、(株)東急コミュニティーの株式追加取得に伴う連結調整勘定の一括償却（13億円）により減益となった。受注競争が激化するなか、マンション管理受託戸数は新たに21千戸の新規受託があり、解約を含め当期末327千戸（対前期末+12千戸）となった。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	719	717	△1
営業利益	33	24	△9

期末管理物件数

	16/03末	17/03末	18/03末
マンション（戸）	297,786	315,166	326,743
ビル（件）	1,204	1,229	1,139

⑥リゾート業

売上高は454億円（対前年+12.8%）、営業利益は26億円（同+112.9%）で、前期に実施した北海道の不採算施設の売却効果や上期実施の減損会計による償却負担減に加え、当期に取得した新規施設の寄与により増収増益となった。また既存施設においても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、好調に推移した。

なお、当期において大多喜城ゴルフ倶楽部、吉川カントリー倶楽部など5ヶ所のゴルフ場、ハンターマウンテン塩原など2ヶ所のスキー場を取得した。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	402	454	51
営業利益	12	26	14

売上高内訳

（億円）

（現施設数）	前期	当期	比較
ゴルフ(18)	52	59	7
ハーヴェスト(20)	79	81	2
オアシス(22)	90	91	1
スキー(6)	73	101	28
その他	108	121	13

（会員制リゾートホテル）

（会員制フィットネスクラブ）

⑦仲介その他業

売上高は493億円（対前年+11.3%）、営業利益は65億円（同+35.8%）で、不動産取引の活発化を背景に東急リバブルの売買仲介が、リテール、ホールセールともに成約件数増、成約単価上昇により取扱高が拡大し（同+21.3%）、前期に引続き増収増益となった。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	442	493	50
営業利益	48	65	17

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	283	341	58
販売受託	79	70	△9
福利厚生受託	12	17	5
その他	69	65	△4

(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227億円増加し、当期末は1,199億円となった。

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ある。

（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221億円、固定資産減損損失275億円、減価償却費117億円、受託販売における預り金の増加93億円などにより、たな卸資産の増加による減少219億円、特定共同事業預り金の減少149億円等があったものの、542億円の資金増加となった。

（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342億円、エクイティ投資の戻入164億円等もあったものの、エクイティ投資324億円、固定資産投資144億円等を実施した結果、20億円の資金減少となった。

（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813億円、増資等500億円の調達等を行ったが、長期借入金の返済1,398億円、短期借入金の減少192億円等により、295億円の資金減少となった。

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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
	金額 (百万円)	前年同期比 (%)
1. 分譲業	140,944	△6.9
2. 請負工事業	68,378	3.9
3. 小売業	89,833	△2.1
4. 賃貸業	103,235	19.7
5. 管理受託業	65,553	0.7
6. リゾート業	45,324	12.7
7. 仲介その他業	45,375	14.1
合計	558,646	3.4

(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17年4月1日 至 平成18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)	135	
宮城県所在土地 (泉ビレジほか)	57	
神奈川県所在土地 (都築区中川ほか)	56	
栃木県所在土地 (那須郡那須町ほか)	40	
三重県所在土地 (鳥羽市鳥羽ほか)	31	
大阪府所在土地 (豊中市旭丘ほか)	27	
長野県所在土地 (茅野市北山ほか)	27	
その他	122	
計	498	

(2) 建物販売戸数・面積

当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
区分	販売戸数 (戸)	販売面積 (千㎡)
戸建住宅	601	60
中高層住宅	5,610	264
別荘	211	8
計	6,422	333

(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】

中期経営計画 Grow Value 2007は、一層の利益成長と安定した財務基盤を実現し、一段高い企業価値へ到達することを基本方針としており、19年度の目標営業利益520億円を達成するために、下記3点を重点戦略としている。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものである。

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、その動きは加速している。不動産の開発、運営、売却という川上から川下にいたる総合的な業務を展開する当社グループとして従来進めてきた自己投資(SPCを通じた投資を含む)拡大に加え、REITや私募ファンドを通じた外部資金を活用した関与資産の拡大を推進する。

管理運営受託、工事受注、仲介など各事業の有機的連携を図り、顧客に対する総合力を生かした価値提供によりサービスプロバイダーとしての営業基盤の拡大を図る。

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、従来から進めてきた会員制リゾートホテルのハーヴェストクラブ、都市型フィットネスクラブのオアシスなどのリゾート事業の更なる進化発展を図ると共に、シニア住宅や介護付き施設の提供などの新たな事業展開を推進する。

なお、中期経営計画最終年度(平成19年度)における連結自己資本は、利益拡大により、1,100億円以上(16年度末840億円)を目標としていたが、当期において494億円の増資を実施した結果1,455億円となり、有利子負債の資本額に対する倍率(DEレシオ)も2.4倍と大幅に改善した。これを踏まえ、上記3点の重点戦略を一層推進し、財務体質の強化に努め、中期経営計画の達成を加速させる。

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る。

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

(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、売上を目指しているが、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る。またオフィスビルについても同様の需要動向、供給動向により賃料単価の下落や空室率が増加する可能性がある。

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

(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している。当期は有利子負債額の圧縮を進め、期末の借入金在高は3,441億円（対前期末△740億円）、さらに494億円の増資を実施した結果、有利子負債の資本額に対する倍率（D/Eレシオ）は2.4倍と前期に比べ大幅に改善した。また借入金の固定金利比率を84%（単体）に上昇させるなど金利変動による影響を少なくするべく対処しているが、今後金利が上昇した場合、経営成績に与える影響は、短期的には比較的限定的だが、中長期的には大きくなる。

また、SPC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いる。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ないが、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する。

(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いる。また、SPC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になる。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る。

(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いるが、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る。

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8,857億円で、108億円の増加である。

流動資産は現預金が177億円増加、販売用土地建物が150億円増加したことなどから、319億円増加した。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144億円に対し、減損損失及び売却などで625億円減少したことから、441億円減少した。投資有価証券は期末時価評価による増加などから65億円増加した。S P C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180億円増加し863億円である。

(負債)

当期末における負債の残高は7,205億円で524億円の減少である。

短期借入金と長期借入金を合わせた有利子負債は3,441億円で740億円減少した。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265億円と124億円減少した。預り保証金・敷金はゴルフ場の取得などにより、1,423億円と106億円の増加である。

(少数株主持分)

連結子会社東急リバブル㈱、㈱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、当期末197億円と17億円の増加である。

(資本)

当期末における資本の残高は1,455億円で615億円の増加である。

公募増資を実施し、第三者割当などを含め494億円の払込を受けたほか、当期純利益として101億円を計上したためである。

(キャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前期より198億円多い542億円の入超である。たな卸資産の増加及び特定共同事業預り金減少などに対して、税金等調整前当期純利益、減価償却費、固定資産減損損失275億円などがあつたためである。

投資活動によるキャッシュ・フローは、前期の176億円入超から20億円の出超となった。固定資産の売却及び匿名組合出資金の戻入による収入がある一方、設備投資や匿名組合への投資などを実施したためである。

財務活動によるキャッシュ・フローは、前期より19億円多い295億円の出超である。増資など株式の発行により500億円を調達する一方、借入金の返済を進めたためである。

これらの活動の結果、現金及び現金同等物残高は前期の972億円から227億円増加し、1,199億円となった。

(2) 経営成績の分析

売上高は5,586億円で前期に比べ183億円の増収である。

セグメント別では、分譲はマンションの売上減などから104億円の減収、請負工事は注文住宅、造園などが順調に推移し32億円の増収、小売は既存店における減収傾向が引き続き19億円の減収である。賃貸はS P Cを通じたビル売却の配当増などから170億円の増収、管理受託はビル管理物件の解約などにより1億円の減収、リゾートは当期に取得した新規施設の寄与などにより51億円の増収、仲介その他も売買仲介が件数、単価とも前期を上回り50億円の増収である。

営業利益は小売が減益、管理受託が連結調整勘定の一括償却により減益だが実質は増益である。他の5セグメントはいずれも増益で、賃貸におけるS P C売却の配当増などから前期に比べ246億円の大幅増益で649億円である。

営業外収益は持分法による投資利益の増加などから9億円で1億円の増加、営業外費用は支払利息の減少から90億円で13億円減少し、結果経常利益は前期に比べ260億円の増益で568億円である。

特別利益は、固定資産売却益19億円などを計上したことから24億円である。一方特別損失は、減損損失275億円に加え販売用不動産評価損63億円など合計371億円である。

少数株主利益は、東急リバブル㈱が増益になったことなどから29億円で22億円の増加である。

結果、当期純利益は前期に比べ26億円増益の101億円で、1株当たり当期純利益は20.25円である。

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）は、当連結会計年度において、賃貸事業における稼働ビルの取得・既存ビルの修繕工事等をはじめとして、14,357百万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	124百万円	0.87%
請負工事	406百万円	2.83%
小売	328百万円	2.29%
賃貸	5,915百万円	41.20%
管理受託	336百万円	2.35%
リゾート	4,705百万円	32.77%
仲介その他	1,279百万円	8.91%
小計	13,096百万円	91.21%
消去または全社	1,261百万円	8.79%
合計	14,357百万円	100.0%

<分譲>

当社において中高層住宅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3ヶ所の住宅展示場、1棟のドイツ住宅モデル及び4棟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通販サイト「ハンズネット」の開設に伴うシステム構築の投資、並びに渋谷店フロア拡張工事等の設備投資を行った。

<賃貸>

当社において、主に賃貸用ビル用地の取得、既存稼働ビルの修繕工事を実施したほか、リバブルアセットマネジメント(株)においても稼働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」の修繕工事を行った。

<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、介護施設用地の新規取得、スーパー銭湯「ざぶん」の新規出店に伴う設備投資を行った。また、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。ニセコ高原観光(株)では稼働ホテルの増設改修工事を行ったほか、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。

なお、当連結会計年度における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
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	13,772	284	26,207
十五番館ビル	神奈川県 川崎市	賃貸	事務所	268	1,036	313	11	1,362
日本橋浜町パークビル	東京都中央区	賃貸	事務所	319	563	688	0	1,251
東急ステイ用賀	東京都 世田谷区	賃貸	ホテル	549	766	363	8	1,138

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
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	—	—	867	46	914

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

① 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	
藤沢東急ビル	神奈川県藤沢市	賃貸	店舗	13,487	9,903	4,451	13	14,368	—
聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所・ホテルほか	—	—	6,839	4,708	11,548	—
江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル・店舗	5,828	7,346	3,904	82	11,333	—
恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,153 (951)	7,145	3,507	675	11,328	—
蒲田東急ビル本館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	1,777	135	11,017	7
二子玉川事業用地	東京都世田谷区	賃貸	仮店舗	32,232	10,490	70	23	10,585	—
成田東急ビル	千葉県成田市	賃貸	ホテル	40,481 (149)	196	7,302	324	7,824	—
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	3,308	341	7,578	—
札幌東急ビル	札幌市中央区	賃貸	ホテル・店舗	4,443	5,330	1,836	112	7,279	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	2,808	15	5,652	—
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	2,466	42	5,499	—
三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	—	—	2,652	2,427	5,079	—
渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	2,184	26	4,831	—
南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	3,949	162	1	4,112	—
恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,115	2,508	915	51	3,475	—
青山東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	820	3,355	—	—	3,355	—
ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,658	2,848	440	4	3,293	—
代官山アパート	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	915	1,284	1,640	13	2,938	—
自由ヶ丘東急ビル	東京都目黒区	賃貸	店舗	465 (228)	2,446	334	11	2,792	—
西五反田東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	1,337	1,164	1,372	10	2,546	—
池袋東口東急ビル	東京都豊島区	賃貸	事務所	770	1,992	518	1	2,511	—
千葉TNビル	千葉市中央区	賃貸	事務所	841	1,740	737	5	2,482	—
渋谷TODビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	443	1,940	394	7	2,341	—
あすみが丘バースモール	千葉市緑区	賃貸	店舗	7,710	1,941	330	40	2,313	—
あすみが丘プランニューモール	千葉市緑区	賃貸	店舗	—	—	2,102	67	2,169	—
大塚HTビル	東京都豊島区	賃貸	事務所	(456)	—	330	1,598	1,928	—
渋谷新南口ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	849	1,199	564	23	1,786	—
ラ・パーモささしま	名古屋市中村区	賃貸	店舗	—	—	1,593	88	1,681	—

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	
エビスビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	558 (398)	879	95	467	1,442	—
グランゲート宝塚	兵庫県宝塚市	賃貸	店舗	—	—	1,187	101	1,288	—
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	—	—	1,132	31	1,164	—
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	126	—	952	—

② 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	928	1,160	10,767	—
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	7,549	931	2,055	10,536	—
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	808,117 (25,153)	7,528	1,298	895	9,721	—
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	471,406 (96,489)	7,684	288	421	8,395	—
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	206	287	6,707	—
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	196	6,529	—
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	576,182	3,118	173	224	3,516	—
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、 マリーナほか	70,093	3,227	23	70	3,321	—
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	2,017	421	255	2,694	—
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)	918	330	1,228	2,477	—
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	1,957	67	2,300	—
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 (193,994)	1,058	500	433	1,992	—
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)	10	83	1,630	1,724	—
グランデコスキー場	福島県耶麻郡 北塩原町	リゾート	スキー場、 ホテルほか	243,025	148	825	570	1,544	—
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	931	118	1,552	—
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	777	66	1,249	—

(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	
㈱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	724	4	3,531	27
㈱東急コミュニティー	江坂東急ビル式番館	大阪府吹田市	賃貸	店舗、共同住宅	1,430	2,012	443	15	2,471	—
㈱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	885	258	—	1,143	—
㈱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)	—	363	735	1,099	16
㈱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	1,020	106	2,743	393
東急リバブル㈱	ウェルスクエア碑文谷	東京都目黒区	賃貸	共同住宅	(2,530)	—	980	909	1,889	—
東急リバブル㈱	リバブルスクエア	東京都町田市	全社	研修施設	1,368	1,069	803	10	1,883	6
リバブルアセットマネジメント㈱	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	484	20	1,005	—
東急不動産ローン保証㈱	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㈱	東急ステイ日本橋	東京都中央区	賃貸	ホテル	(526)	861	687	10	1,559	9
東急リロケーション㈱	東急ステイ門前仲町	東京都江東区	賃貸	ホテル	(572)	811	682	16	1,510	9
東急リロケーション㈱	東急ステイ渋谷新南口	東京都渋谷区	賃貸	ホテル	—	—	977	26	1,004	11
東急リロケーション㈱	東急ステイ東銀座	東京都中央区	賃貸	ホテル	—	—	803	28	831	10
用賀熱供給㈱	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	—	—	69	608	678	3
房総興発㈱	鶴舞カントリー倶楽部	千葉県市原市	リゾート	ゴルフ場 (36H)	1,085,822 (112,869)	7,648	617	321	8,588	69
㈱猿島カントリー	猿島カントリー倶楽部	茨城県坂東市	リゾート	ゴルフ場 (18H)	546,256 (223,956)	1,485	321	326	2,133	33
㈱吉川カントリー倶楽部	吉川カントリー倶楽部	兵庫県三木市	リゾート	ゴルフ場 (18H)	682,000 (309,000)	1,534	289	194	2,018	—
伊豆観光開発㈱	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	233	249	1,582	22
ニセコ高原観光㈱	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	2,603	1,308	5,135	10
玉原東急リゾート㈱	玉原スキーパーク	群馬県沼田市	リゾート	スキー場	—	—	798	773	1,572	5
勝山高原開発㈱	スキージャム勝山	福井県勝山市	リゾート	スキー場	920,966	4,077	93	1,701	5,871	2
㈱ハンターマウンテン塩原	ハンターマウンテンスキー場、マウントジーンズスキー場	栃木県那須塩原市他	リゾート	スキー場	1,138 (1,335,923)	35	575	872	1,483	40
箕面エス・シー㈱	箕面エス・シービル	大阪府箕面市	賃貸	商業施設	(37,466)	—	5,671	454	6,125	—
㈱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	1,311	60	4,198	7

(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)	—	2, 162	754	2, 916	221

(*) : 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	貸借面積 (㎡)
	(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㈱	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	東京都江東区	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㈱	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ST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					174,622

(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	サンクレール荒川ブランガーデン	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	コミュニティスペース東雲	東京都江東区	賃貸	店舗	4,414
㈱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	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

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	川崎市中原区	賃貸	共同住宅	3,207
リバブルピーエイ㈱	エディフィシオキョー	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㈱	ガーデナヴィルラグナ市川妙典	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㈱	ガーデナヴィルマグノリア	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	3,219
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
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プラーザ	横浜市青葉区	賃貸	共同住宅	3,039
計					262,758

(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

会社名事業所名	所在地	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方 法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
当社 青山東急ビル	東京都 渋谷区	賃貸	賃貸用資産 (建物)	2,010	0	自己資金 及び借入金	平成18年 4月	平成18年 4月
当社 グランクレール 藤が丘	横浜市 青葉区	リゾート	シニア住宅	1,664	1	自己資金 及び借入金	平成17年 3月	平成18年 6月

(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】

①【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

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株） （平成18年3月31日）	提出日現在発行数（株） （平成18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	532,849,304	533,058,304	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	532,849,304	533,058,304	—	—

（注）「提出日現在発行数」欄には、平成18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18年3月31日）	提出日の前月末現在 （平成18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）	498,000	289,000
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18年 3月31日)	提出日の前月末現在 (平成18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
平成17年4月1日～ 平成18年3月31日 (注3, 4)	70,973,000	532,849,304	24,860	57,499	25,164	33,688

- (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填補によるものである。
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18年4月1日から平成18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209千株、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. (1) 平成17年10月19日を払込期日とする一般募集による増資により、発行済株式総数が51,500千株、資本金が18,591百万円、資本準備金が18,554百万円増加、東京急行電鉄㈱への第三者割当による増資により、発行済株式総数が11,500千株、資本金が4,151百万円、資本準備金が4,496百万円増加したものである。
発行価格 752円
発行価額 721.28円
資本組入額 361円
払込金総額 45,793百万円
- (2) 平成17年11月15日を払込期日とするオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資により、発行済株式総数が5,000千株、資本金が1,805百万円、資本準備金が1,801百万円増加したものである。
発行価格 752円
発行価額 721.28円
資本組入額 361円
払込金総額 3,606百万円
割当先 大和証券エスエムビーシー㈱

(4) 【所有者別状況】

平成18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）	—	110	51	363	332	11	33,438	34,305	—
所有株式数 （単元）	—	198,257	5,907	96,335	138,997	34	88,738	528,268	4,581,304
所有株式数の割 合（％）	—	37.53	1.12	18.24	26.31	0.01	16.80	100	—

（注） 1. 自己株式1,505,847株は「個人その他」に1,505単元、「単元未満株式の状況」に847株含めて記載している。

なお、自己株式1,505,847株は株主名簿記載上の株式数であり、平成18年3月31日現在の実保有株式数は1,501,847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18単元含まれている。

(5) 【大株主の状況】

平成18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	88,380	16.59
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	28,617	5.37
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	24,381	4.58
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	4.22
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	3.83
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	13,881	2.61
シー エム ビー エル エス エー リ・ミュージャナル ファンド (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	11,243	2.11
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	8,355	1.57
住友信託銀行株式会社(信託B口) (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	7,957	1.49
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	7,876	1.48
計	—	233,583	43.84

(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(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4)、住友信託銀行株式会社(信託B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. 三井アセット信託銀行株式会社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12月15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株式会社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	3,729	0.7
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	4.24
計	—	26,238	4.94

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成18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 1,539,000	—	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 526,729,000	526,729	同 上
単元未満株式	普通株式 4,581,304	—	同 上
発行済株式総数	532,849,304	—	—
総株主の議決権	—	526,729	—

(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18,000株 (議決権の数18個) 含まれている。

② 【自己株式等】

平成18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)	所有株式数の割合 (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	1,501,000	—	1,501,000	0.28
相互保有株式					
東急グリーンシステム(株)	目黒区大橋1-5-3	26,000	—	26,000	0.00
(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	—	1,539,000	—	1,539,000	0.29

(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「①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】

①【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。

②【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18年6月28日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「本公司は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる。」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】

①【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。

②【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、今後の経営環境と事業展開計画などを総合的に勘案し、内部留保資金の充実を図りつつ、決定することを基本としている。当社は、バブル崩壊後の厳しいデフレ環境下、7期に渡り無配を余儀なくされたが、平成14年度1株当たり2.5円の復配を実施することができた。さらに当期は特別目的会社（SPC）を通じた売却益の拡大及びその他全般的な営業好調により、営業利益段階で中期経営計画（平成17年度から平成19年度）の最終年度の目標利益を大きく上回り、固定資産の減損処理275億円など特別損失371億円を計上した上で最終利益は101億円となった。このような営業状況を踏まえ、1株当たり5円の期末配当を実施した。

なお、配当は従来通り株主総会決議により実施する予定である。

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70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
最高(円)	321	251	360	486	1,234
最低(円)	108	105	113	272	405

(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17年10月	11月	12月	平成18年1月	2月	3月
最高(円)	930	1,009	1,190	1,219	1,234	1,102
最低(円)	692	842	879	938	950	943

(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)	68
取締役 副社長執行役員		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 平成18年4月 当社取締役 副社長執行役員 (現) 平成18年4月 東急アメニックス代表取締役社長 (現)	39
取締役 専務執行役員		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 平成18年4月 当社取締役 専務執行役員 (現)	37
取締役 常務執行役員	関西支店長	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) 平成18年4月 当社関西支店長 (現)	43
取締役 常務執行役員	ビル事業本部長	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6月 当社取締役 執行役員 平成18年4月 当社取締役 常務執行役員 (現) 平成18年4月 当社ビル事業本部長 (現)	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	資産活用事業 本部長	小倉 敏	昭和24年7月31日生	昭和48年4月 当社入社 平成8年7月 当社都市事業本部ビル事業部長 平成10年4月 当社都市事業本部プロジェクト開 発第一部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成16年4月 当社資産活用事業本部長(現) 平成18年4月 当社常務執行役員 平成18年6月 当社取締役常務執行役員(現)	21
取締役 執行役員	住宅事業本部長	鎌野 哲朗	昭和24年7月14日生	昭和47年4月 当社入社 平成10年7月 当社住宅事業本部プロジェクト開 発部統括部長 平成12年7月 当社住宅事業本部第一事業部統括 部長 平成14年4月 当社執行役員 平成16年4月 当社住宅事業本部長(現) 平成18年6月 当社取締役執行役員(現)	11
取締役 執行役員	リゾート事業 本部長	二見 英二	昭和27年2月1日生	昭和49年4月 当社入社 平成14年4月 当社執行役員 平成14年4月 当社経営企画部統括部長 平成18年4月 当社リゾート事業本部長(現) 平成18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)	118
取締役		越村 敏昭	昭和15年9月20日生	昭和39年4月 東京急行電鉄株式会社入社 平成7年6月 同社取締役 平成11年6月 同社常務取締役 平成13年6月 同社専務取締役 平成17年6月 同社代表取締役社長(現) 平成18年6月 当社取締役(現)	—
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)	46

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
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 東急リバ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 東急リバブル株式会社 代表取締役 社長 社長執行役員(現)	3
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)	31
常勤監査役		山口 浩	昭和21年6月18日生	昭和44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8年6月 同社取締役 平成11年4月 同社常務取締役 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社常務取 締役 平成14年2月 三井トラスト・ホールディングス 株式会社常務取締役 平成15年5月 中央三井ビジネス株式会社取締役 社長 平成16年6月 三信振興株式会社取締役社長 平成18年6月 当社常勤監査役(現)	—
監査役		老岐 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 平成18年4月 同社代表取締役 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 平成17年4月 同社常務取締役 執行役員 平成17年6月 同社専務取締役 執行役員(現)	49
計					503

- (注) 1. 山口浩、老岐浩一、安達功は、会社法第2条第16号に定める社外監査役である。
2. 越村敏昭は、会社法第2条第15号に定める社外取締役である。
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16名で、上記「役員の状況」に記載の8名の他、次のとおりである。

鈴木 春仁 総務部統括部長
小野寺 泰 都市事業本部長
山口洋次郎 財務部統括部長
大瀧 岩男 住宅事業本部戸建事業部統括部長
三浦 宏 住宅事業本部計画部統括部長
榊 真二 経営企画部統括部長
雑賀 克英 都市事業本部シニア事業部統括部長
細田 正典 リゾート事業本部第一事業部統括部長

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

当社グループは、東急グループの一員として「美しい時代へ」のグループスローガンの下、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業である。激しく変化する時代に速やかに呼応する「スピード」と常に新しい商品を生み出していく「進化」をキーワードに据え、顧客価値を創造することで企業価値の最大化を目指している。そのためには、経営の効率性を高め、健全かつ透明性の高い経営体制を築くことが重要であると考え、コーポレートガバナンスの充実に取り組んでいる。

また、当社グループの企業価値向上のためには、様々なステークホルダーと円滑な関係を築くことが不可欠であると考え、ステークホルダーを尊重し、積極的な情報開示に努めていく。

(1) 会社の機関の内容

① 機関の内容

取締役会	取締役12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ている。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している。なお、取締役のうち1名が社外取締役である。（平成18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ている。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している。
監査役会	監査役全員をもって構成し、監査役会規程に基づき、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ている。

② 執行役員制度

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いる。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いるが、その機能強化を図るため、平成16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いる。

③ 監査役制度

当社は監査役制度を採用している。監査役は取締役会をはじめとした会議に出席し、取締役等から営業の報告を受けるとともに決裁書類の閲覧、内部監査部門や子会社、会計監査人からの報告聴取等を通じて、当社及び子会社の業務執行状況の監査を実施している。また、監査役の補助として、業務執行者から独立した組織である監査役室（担当2名）を設置し、監査業務の円滑な遂行に寄与している。

なお、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過半としている（監査役4名のうち、社外監査役3名）。

④ 会計監査の状況

当社は、新日本監査法人と監査契約を締結している。監査については、期末のみならず期中においても適宜実施されている。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、特別な利害関係はない。また、監査年数は7年を超えていない。

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3名

⑤ 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ある。

役名	氏名	兼務する主な他の会社名及び役職 (平成18年6月28日現在)
取締役	越村 敏昭	東京急行電鉄株式会社 代表取締役社長
常勤監査役	山口 浩	—
監査役	壺岐 浩一	第一生命保険相互会社 代表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 専務取締役執行役員

(2)内部統制システムの整備状況

当社グループは、グループの持続的発展と企業価値の恒常的成長を図るために、コンプライアンス経営を徹底し、業務の適正を確保しながら、効率性・有効性を高めて業績の目標など経営課題を達成し、適切な情報開示を実践することを目的として、取締役会等機関、経営者及び従業員等、全てのグループ構成員が内部統制システムの整備・運用に取り組むこととしている。

①東急不動産グループ行動基準

当社グループは、法令等を遵守し、適切な企業活動を推進することを目的に「東急不動産グループ行動基準」を定め、全役職員に内容の理解と基準に即した行動を求めている。

②取締役の職務執行に関する体制

経営の組織的・効率的推進を目的とし業務執行に関する権限と責任を明確に定めた「職務権限規程」や「決裁規程」に則り適切な執行を実現するとともに、重要事項については取締役会及び経営会議等の会議体を経て意思決定を行うことで職務の適正性を確保している。さらに、執行役員制度を導入することにより経営の意思決定・監督と業務執行の機能を明確に分離し、取締役の機能強化並びに業務の効率性を確保している。

③コンプライアンス体制

当社グループは、平成14年、コンプライアンス部門を設置し、全役職員に対する啓蒙を含め「東急不動産グループコンプライアンス委員会」をはじめとしたコンプライアンス体制を構築し、「東急不動産グループ行動基準」に即したコンプライアンス経営の徹底に努めている。(コンプライアンス部10名のうちコンプライアンス担当2名及び法務担当3名)

具体的には、「東急不動産グループ行動基準」実践のために、「東急不動産グループ コンプライアンス・マニュアル」を全役職員に配布し、定期的にコンプライアンス研修等を行い、コンプライアンスの周知徹底を図るとともに、法令の制定・改正等の情報伝達、各種法務マニュアルの整備等を通じて、業務における法令遵守の環境を整えている。

また、法令違反等を未然に防止・改善するため、「コンプライアンスヘルプライン」(内部通報窓口)を設置している。これらの実施状況については定期的に内部監査を行っている。

④内部監査体制

コンプライアンス部内に内部監査担当を設置して、当社及び子会社の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっている。(コンプライアンス部10名のうち内部監査担当4名)

⑤リスク管理体制

「東急不動産グループ行動基準」に基づき、業務に関する規程・マニュアル、顧客対応窓口、事故・クレーム等の情報伝達、緊急時対応体制の整備・周知・見直しなど、業務におけるリスク管理を実践している。

事業部門、関連会社における事業リスクを洗い出し、その中から重要と考えられる項目について優先的に改善を行っている。各事業のプロジェクトに関するリスクについては、重要案件について「経営会議」での審議を経て総合的に判断することとしている。さらに、内部監査により隠れたリスクの把握を行うこととしている。

緊急かつ重大な損失の危険が発生・発見された場合は、「緊急時対応基本規程」に基づき適切な情報伝達及び意思決定を行い、被害を最小限に止めるなどの的確な対応を行うこととしている。

⑥情報管理体制

当社の役職員が業務上取り扱う情報に関する管理の重要性を認識し適切な管理を実施することを目的として「情報管理規程」を定め、情報の共有化による業務の効率化、秘密漏洩防止、適切な情報開示に努めることとしている。取締役会議事録、決裁書その他取締役の職務の執行に係る情報についても適切に保存・管理し、取締役及び監査役は必要に応じて常時これらの保管文書を閲覧できるものとしている。

電子情報等については別途「電子情報セキュリティ規則」を定め、情報管理責任者による利用監視や端末利用に関する規則等、役職員が遵守すべき事項を定めている。

また、証券取引法に違反する内部者取引を未然に防止することを目的として「内部者取引防止規程」を定めている。

⑦グループ内の内部統制システム体制

連結企業集団としての当社グループにおける業務の適正確保及びコンプライアンス経営の徹底等を目的として、「東急不動産グループ行動基準」を定め、「東急不動産グループ・コンプライアンス委員会」を設置して、当社グループ全体におけるコンプライアンス経営の浸透に努めている。

グループ全体の経営管理については、連結企業集団としての目標・方針・事業計画をグループ経営会議において定め、当社グループ各社に共有化を図ることとしている。

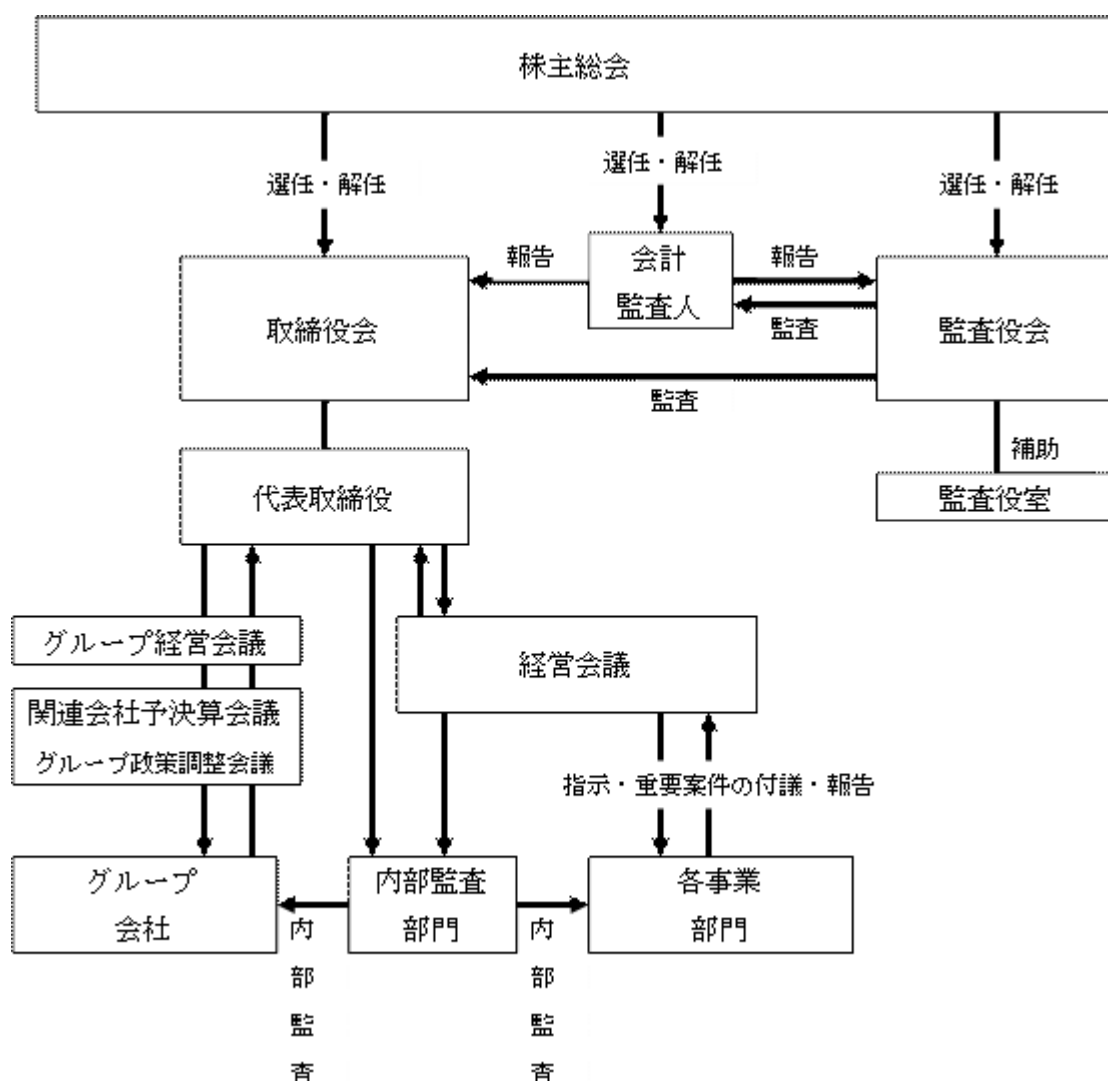
グループ会社個別の経営管理については以下の通りである。

- ・上場子会社等

関連会社会議体（関連会社予決算会議・グループ政策調整会議）及び個別の協議、連絡の場を通じ、連結経営上重要な影響がある事項については報告・相談を受けるものとし、必要に応じて助言するものとしている。

- ・その他の子会社

「関連会社管理規程」に則り、会議体（関連会社予決算会議・グループ政策調整会議・経営会議）及び個別の協議、連絡の場を通じて、各社経営または事業運営における進捗状況、重要事項について報告・相談を受けるものとし、必要に応じて助言・指導または承認を行うこととしている。また当社による内部監査を適宜実施している。



(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ある。

取締役	169百万円 (内、社外取締役 2百万円)
監査役	38百万円 (内、社外監査役 22百万円)

(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ある。

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	26百万円
---------------------------	-------

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、前連結会計年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）については、「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、前事業年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）については、「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16年4月1日から平成17年3月31日まで）及び前事業年度（平成16年4月1日から平成17年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）及び当事業年度（平成17年4月1日から平成18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】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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)					
I 流動資産					
現金及び預金	※5		93,272		111,016
受取手形及び売掛金			22,861		14,914
有価証券			4,099		—
販売用土地	※5,10		118,984		130,440
販売用建物	※10		30,991		34,513
商品			8,046		8,103
貯蔵品			1,151		1,287
販売委託未収入金			2,150		282
短期貸付金			437		10,357
繰延税金資産			10,404		10,204
その他			18,789		21,957
貸倒引当金			△389		△341
流動資産合計			310,799	35.5	342,734
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物及び構築物	※5	271,536		250,164	
減価償却累計額		△117,026	154,509	△123,905	126,259
土地	※4,5		212,523		199,299
建設仮勘定			4,661		2,436
その他		32,835		31,104	
減価償却累計額		△25,553	7,281	△24,436	6,667
有形固定資産合計			378,976	43.3	334,663
2. 無形固定資産					
借地権	※5		9,866		8,992
連結調整勘定			1,297		1,831
その他			13,589		14,175
無形固定資産合計			24,753	2.8	24,998

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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		18,650		25,198
匿名組合出資金			68,330		86,294
長期貸付金			666		676
差入保証金・敷金	※5		59,051		57,711
繰延税金資産			5,349		6,153
その他			13,076		12,010
貸倒引当金			△4,713		△4,701
投資その他の資産合計			160,412	18.3	183,343
固定資産合計			564,142	64.5	543,006
資産合計			874,942	100.0	885,741

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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)					
I 流動負債					
支払手形及び買掛金		50,029		51,559	
短期借入金	※5,8	173,475		134,932	
未払金		17,879		15,255	
未払法人税等		1,568		7,375	
繰延税金負債		7		13	
前受金		26,167		29,358	
受託販売預り金		28,086		37,356	
預り金	※10	14,448		14,203	
不動産特定共同事業預り金		24,897		25,990	
賞与引当金		6,657		7,499	
その他		7,080		6,787	
流動負債合計		350,299	40.0	330,331	37.3
II 固定負債					
長期借入金	※5	244,577		209,149	
繰延税金負債		1,333		4,901	
再評価に係る繰延税金負債	※4	10,144		10,999	
退職給付引当金		14,253		15,645	
預り保証金・敷金	※5	131,647		142,286	
債務保証損失引当金		1,720		1,416	
不動産特定共同事業預り金		14,000		500	
その他		4,970		5,306	
固定負債合計		422,649	48.3	390,205	44.1
負債合計		772,949	88.3	720,537	81.3
(少数株主持分)					
少数株主持分		18,013	2.1	19,733	2.2

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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)					
I 資本金	※6,9	32,639	3.7	57,499	6.5
II 資本剰余金	※9	14,089	1.6	39,260	4.4
III 利益剰余金		21,686	2.5	29,539	3.3
IV 土地再評価差額金	※4	14,916	1.7	15,822	1.7
V その他有価証券評価差額 金		1,980	0.2	4,922	0.5
VI 為替換算調整勘定		△1,077	△0.1	△1,066	△0.1
VII 自己株式	※7	△255	△0.0	△506	△0.0
資本合計		83,978	9.6	145,470	16.4
負債・少数株主持分及び 資本合計		874,942	100.0	885,741	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
I 営業収益			540,303	100.0		558,646	100.0
II 営業原価			428,430	79.3		426,589	76.4
営業総利益			111,873	20.7		132,057	23.6
III 販売費及び一般管理費	※1		71,559	13.2		67,190	12.0
営業利益			40,314	7.5		64,866	11.6
IV 営業外収益							
受取利息		169			165		
受取配当金		293			265		
為替差益		—			103		
持分法による投資利益		—			78		
その他		294	758	0.1	292	905	0.2
V 営業外費用							
支払利息		8,998			7,533		
持分法による投資損失		431			—		
貸倒引当金繰入額		101			32		
新株発行費償却		—			285		
その他		765	10,297	1.9	1,109	8,961	1.6
経常利益			30,775	5.7		56,810	10.2
VI 特別利益							
固定資産売却益	※2	7,363			1,883		
投資有価証券売却益		2,214			304		
関係会社株式売却益		1,046			—		
貸倒引当金戻入額		122			136		
その他		85	10,831	2.0	33	2,357	0.4
VII 特別損失							
投資有価証券評価損		42			10		
固定資産売却損	※3	24,959			2,953		
販売用不動産評価損	※4	2,436			6,287		
減損損失	※5	—			27,464		
関係会社出資損		1,095			—		
投資有価証券売却損		9			—		
その他		248	28,792	5.3	349	37,064	6.6

区分	注記 番号	前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)
税金等調整前当期純利益			12,815	2.4		22,103	4.0
法人税、住民税及び事 業税		2,408			7,445		
法人税等調整額		2,145	4,553	0.8	1,601	9,046	1.6
少数株主利益			695	0.1		2,914	0.5
当期純利益			7,566	1.4		10,143	1.8

③【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			13,734		14,089
II 資本剰余金増加高					
1. 新株発行に伴う資本剰余金増加		—		24,852	
2. 新株予約権の行使に伴う資本剰余金増加		350		312	
3. 自己株式処分差益		4	354	6	25,170
III 資本剰余金期末残高			14,089		39,260
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			△3,182		21,686
II 利益剰余金増加高					
1. 土地再評価差額金取崩額		18,510		—	
2. 当期純利益		7,566	26,076	10,143	10,143
III 利益剰余金減少高					
1. 土地再評価差額金取崩額		—		1,047	
2. 配当金		1,144		1,151	
3. 役員賞与		62		90	
(取締役賞与)		(59)		(83)	
(監査役賞与)		(3)	1,207	(6)	2,289
IV 利益剰余金期末残高			21,686		29,539

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		12,815	22,103
減価償却費		12,583	11,662
連結調整勘定償却額		—	1,572
持分法投資損益		431	△78
投資有価証券等評価損		42	10
貸倒引当金の増減額 (減少:△)		△612	△80
退職給付引当金の増減額 (減少:△)		1,439	1,278
賞与引当金の増減額 (減少:△)		112	810
固定資産減損損失		—	27,464
販売用不動産の評価損		2,436	6,287
有価証券及び投資有価 証券売却損益		△3,250	△304
固定資産売却損益		17,595	1,070
固定資産除却損		919	267
受取利息及び受取配当金		△458	△430
支払利息		8,998	7,533
売上債権の増減額 (増加:△)		△11,030	7,440
たな卸資産の増減額 (増加:△)		6,167	△21,887
仕入債務の増減額 (減少:△)		△13,855	1,514
役員賞与の支払額		△120	△149
受託販売預り金の増減額 (減少:△)		13,496	9,257
特定共同事業預り金の 増減額 (減少:△)		2,438	△14,907
その他		△2,297	2,917
小計		47,854	63,353
利息及び配当金の受取額		453	534
利息の支払額		△8,904	△7,355
法人税等の支払額		△4,936	△2,300
営業活動によるキャッシュ・フロー		34,467	54,232

		前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
Ⅱ 投資活動によるキャッ シュ・フロー			
3か月を超える定期預金 の預入による支出		△118	△1,000
3か月を超える定期預金 の払戻による収入		235	5
貸付金の貸付		△382	△14
貸付金の回収		383	210
有価証券及び投資有価証 券の取得による支出		△857	△2,051
有価証券及び投資有価証 券の売却及び清算による 収入		5,946	1,239
子会社株式取得による支 出		△628	△2,274
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	910	—
連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による 支出	※2	—	△4,671
差入保証金敷金の支出		△1,770	△4,990
差入保証金敷金の収入		4,224	7,031
固定資産の取得による支 出		△33,639	△14,357
固定資産の売却による収 入		60,361	34,174
匿名組合出資金等の払込 による支出		△31,515	△32,360
匿名組合出資金の戻入		13,929	16,417
新規関連会社の設立によ る支出		—	△29
その他		492	664
投資活動によるキャッ シュ・フロー		17,571	△2,003

		前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額 (減少:△)		△14,370	△19,246
長期借入による収入		106,242	81,340
長期借入金の返済による 支出		△117,903	△139,768
預り保証金敷金の支出		△18,273	△16,103
預り保証金敷金の収入		17,668	16,079
株式の発行による収入		700	50,024
配当金の支払額		△1,144	△1,151
少数株主への配当金の支 払額		△429	△429
自己株式取得による支出		△113	△244
財務活動によるキャッ シュ・フロー		△27,622	△29,498
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る 換算差額		△6	15
Ⅴ 現金及び現金同等物の増減 額 (減少:△)		24,408	22,745
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首 残高		72,780	97,188
Ⅶ 現金及び現金同等物の期末 残高		97,188	119,933

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16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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 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、リバブル・ピーエイ(株)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(株)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せん。 また、前連結会計年度において連結子会社でありました(株)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(株)、エル・サポート(株)、(株)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 (株)東急レジャー (株)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 52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、(有)大多喜城ゴルフ倶楽部、(株)ハンターマウンテン塩原、房総興発(株)、(株)猿島カントリー、(株)嘉穂カントリー、(株)吉川カントリー倶楽部を買収、大日東町特定目的会社、(株)タングラム斑尾を新設し、また前連結会計年度において持分法適用会社であった(株)イーライフデザインは追加出資したため、連結子会社の範囲に含めている。</p> <p>(2) 非連結子会社数 7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 非連結子会社 1社 (株)イーライフデザイン 関連会社 3社 (株)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(株) 東急保険コンサルティング(株) なお、(株)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 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所ほか 関連会社 37社 (株)東急設計コンサルタント 東急グリーンシステム(株)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 関連会社 2社 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株) 東急保険コンサルティング(株) なお、(株)東急エージェンシーについては、当該株式を売却したため、持分法適用会社の範囲から除いている。 また、(株)イーライフデザインについては、上記記載のとおり連結子会社の範囲に含めている。</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名 非連結子会社 7社 同左 関連会社 55社 同左</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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>※1 6月30日決算会社 株式会社 嘉穂カントリー</p> <p>※2 12月31日決算会社 同左</p> <p>※2 1月31日決算会社 箕面エス・シー(有) 大日東町特定目的会社</p> <p>※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 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 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 同左</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>

前連結会計年度 (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 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定率法を採用している。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）及びその一部の資産については定額法を採用している。 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。 なお、主な耐用年数は次のとおりである。 建物及び構築物 3～65年 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 (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。 (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。 (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。 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、東急リバブル(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。 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、東急リバブル(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。 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、東急リバブル(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 有形固定資産 同左 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 繰延資産の処理方法 新株発行費 支出時に全額費用処理している。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 (ア) 貸倒引当金 同左 (イ) 賞与引当金 同左 (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。 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、東急リバブル(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。 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、東急リバブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしている。なお、東急リバブル(株)は費用処理方法を変更しているが、その影響は軽微である。 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、東急リバブル(株)は3年による定額法により費用処理している。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(エ) 債務保証損失引当金 債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上している。</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</p> <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>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</p> <p>(ア) 消費税等 税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としている。</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>(エ) 債務保証損失引当金 同左</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 同左</p> <p>(6) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(7) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(ア) 消費税等 同左</p> <p>(イ) 連結納税制度の適用 同左</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用している。</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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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。	6. 連結調整勘定の償却に関する事項 連結調整勘定は、その効果の発現する期間(1~10年)を見積もり、定額法により均等償却している。
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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
—————	(固定資産の減損に係る会計基準の変更) 当連結会計年度より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用している。これにより営業利益及び経常利益は420百万円増加、税金等調整前純利益は27,043百万円減少している。 また、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載している。 なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除している。
—————	(宣伝費の計上時期の変更) 販売開始から引渡までの期間が長期化する大型マンションの供給が増える傾向を鑑み、売上高とそれに直接関連する費用を同一会計期間で対応させ、より適切な期間損益計算を実施する観点から、当連結会計年度よりマンション販売に関わる宣伝費の費用認識について、従来の宣伝発生時からマンションの引渡時に変更した。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前純利益は3,140百万円増加している。

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>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>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>_____</p>
<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>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」は当期より金額的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。</p>	<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>_____</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18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;">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>(株)イーライフデザイン</td> <td style="text-align: right;">51百万円</td> </tr> <tr> <td></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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取手形裏書譲渡高</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> </table> <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	(株)イーライフデザイン	51百万円		53,062百万円	受取手形裏書譲渡高	26百万円	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	<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;">685百万円</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;">40,503百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">7,321百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">1,543百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">576百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">424百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,369百万円</td> </tr> </table> <p>3. 受取手形割引高及び裏書譲渡高</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取手形割引高</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形裏書譲渡高</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 土地の再評価</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">再評価の方法</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> </table> <p>再評価を行った年月日</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当社</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>(子会社の合併による再評価)</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>伊豆観光開発(株)</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <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;">△6,398百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券	685百万円	東急ホームローン利用者	40,503百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	7,321百万円	つなぎ融資利用者	1,543百万円	従業員住宅借入金利用者	576百万円	会員権ローン利用者	424百万円		50,369百万円	受取手形割引高	56百万円	受取手形裏書譲渡高	29百万円		85百万円	再評価の方法	同左	当社	同左	(子会社の合併による再評価)	同左	伊豆観光開発(株)	同左	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	△6,398百万円
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																																																										
(株)イーライフデザイン	51百万円																																																										
	53,062百万円																																																										
受取手形裏書譲渡高	26百万円																																																										
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	685百万円																																																										
東急ホームローン利用者	40,503百万円																																																										
千葉市土気東土地区画整理組合	7,321百万円																																																										
つなぎ融資利用者	1,543百万円																																																										
従業員住宅借入金利用者	576百万円																																																										
会員権ローン利用者	424百万円																																																										
	50,369百万円																																																										
受取手形割引高	56百万円																																																										
受取手形裏書譲渡高	29百万円																																																										
	85百万円																																																										
再評価の方法	同左																																																										
当社	同左																																																										
(子会社の合併による再評価)	同左																																																										
伊豆観光開発(株)	同左																																																										
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	△6,398百万円																																																										

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18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;">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>	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	<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;">1,785百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">39,205百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">28,699百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">681百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,372百万円</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;">111百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,063百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,174百万円</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;">18,045百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,480百万円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">60百万円</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;">27,892百万円</td></tr> </table>	販売用土地	1,785百万円	土地	39,205百万円	建物	28,699百万円	投資有価証券	681百万円	合計	70,372百万円	現金	111百万円	投資有価証券	1,063百万円	合計	1,174百万円	長期借入金	18,045百万円	1年以内返済予定長期借入金	2,480百万円	短期借入金	60百万円	預り保証金	7,306百万円	合計	27,892百万円
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																																																								
販売用土地	1,785百万円																																																								
土地	39,205百万円																																																								
建物	28,699百万円																																																								
投資有価証券	681百万円																																																								
合計	70,372百万円																																																								
現金	111百万円																																																								
投資有価証券	1,063百万円																																																								
合計	1,174百万円																																																								
長期借入金	18,045百万円																																																								
1年以内返済予定長期借入金	2,480百万円																																																								
短期借入金	60百万円																																																								
預り保証金	7,306百万円																																																								
合計	27,892百万円																																																								
<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>※6. 当社の発行済株式総数は、普通株式532,849,304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>※7. 連結会社が保有する自己株式は普通株式1,501,847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>	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	<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（18行）及び貸出コミットメント契約（9行）を締結している。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る。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">127,679百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">24,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">24,096百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">127,583百万円</td></tr> </table>	当座貸越極度額	127,679百万円	貸出コミットメントの総額	24,000百万円	借入実行残高	24,096百万円	差引額	127,583百万円																																								
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																																																								
当座貸越極度額	127,679百万円																																																								
貸出コミットメントの総額	24,000百万円																																																								
借入実行残高	24,096百万円																																																								
差引額	127,583百万円																																																								

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)						
	<p>※9. 当連結会計年度において以下の通り、新株を発行している。</p> <p>1. 公募による新株式発行</p> <p>(1) 新株発行日 平成17年10月19日</p> <p>(2) 発行新株式数 普通株式 51,500,000株</p> <p>(3) 発行価額 1株につき721.28円</p> <p>(4) 発行価額の総額 37,145,920,000円</p> <p>(5) 発行価額の総額のうち資本へ組み入れた額 18,591,500,000円</p> <p>2. 第三者割当による新株式発行</p> <p>(1) 新株発行日 平成17年10月19日</p> <p>(2) 発行新株式数 普通株式 11,500,000株</p> <p>(3) 発行価額 1株につき721.28円</p> <p>(4) 発行価額の総額 8,294,720,000円</p> <p>(5) 発行価額の総額のうち資本へ組み入れた額 4,151,500,000円</p> <p>3. 第三者割当による新株式発行</p> <p>(1) 新株発行日 平成17年11月15日</p> <p>(2) 発行新株式数 普通株式 5,000,000株</p> <p>(3) 発行価額 1株につき721.28円</p> <p>(4) 発行価額の総額 3,606,400,000円</p> <p>(5) 発行価額の総額のうち資本へ組み入れた額 1,805,000,000円</p> <p>※10. 当社の子会社である東急リロケーション㈱は、当社が匿名組合出資したその他の会社に不動産信託受益権を譲渡した取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会第15号)に準じて、金融取引として会計処理した。当該処理によって計上された主な資産及び負債は下記のとおりである。</p> <table data-bbox="874 1800 1177 1899"> <tr> <td>販売用土地</td> <td>576百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用建物</td> <td>763百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td>1,862百万円</td> </tr> </table>	販売用土地	576百万円	販売用建物	763百万円	預り金	1,862百万円
販売用土地	576百万円						
販売用建物	763百万円						
預り金	1,862百万円						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18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;">17,743百万円</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> <p>※5. _____</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	<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;">18,282百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">7,103百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">8,733百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,433百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,323百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">74百万円</td> </tr> </table> <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;">6,250百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">△4,367百万円</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;">2,740百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">213百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 販売用不動産評価損 千葉県所在土地建物などにおける時価評価との差額についての評価損である。</p> <p>※5. 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上している。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行った。その結果、当連結会計年度において継続的な地価の下落に伴い帳簿価額に対し著しく時価が下落している固定資産グループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている固定資産グループ53件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（27,464百万円）として特別損失に計上した。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定している。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、または使用価値は将来キャッシュ・フローを2.0%～3.0%で割り引いて算定している。</p>	給料・手当・賞与	18,282百万円	販売宣伝費	7,103百万円	賃借料	8,733百万円	賞与引当金繰入額	2,433百万円	退職給付費用	1,323百万円	貸倒引当金繰入額	74百万円	土地売却益	6,250百万円	建物等売却益	△4,367百万円	土地売却損	2,740百万円	建物等売却損	213百万円
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																																								
給料・手当・賞与	18,282百万円																																								
販売宣伝費	7,103百万円																																								
賃借料	8,733百万円																																								
賞与引当金繰入額	2,433百万円																																								
退職給付費用	1,323百万円																																								
貸倒引当金繰入額	74百万円																																								
土地売却益	6,250百万円																																								
建物等売却益	△4,367百万円																																								
土地売却損	2,740百万円																																								
建物等売却損	213百万円																																								

前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="833 302 935 371">保有会社</th> <th data-bbox="935 302 1077 371">主な用途</th> <th data-bbox="1077 302 1177 371">種類</th> <th data-bbox="1177 302 1286 371">場所</th> <th data-bbox="1286 302 1396 371">減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="833 371 935 629">東急 不動産</td> <td data-bbox="935 371 1077 629">リゾート施設等 (ゴルフ場、スキー場、ホテル等)</td> <td data-bbox="1077 371 1177 629">土地 建物 借地権 その他 有形固定資産 他</td> <td data-bbox="1177 371 1286 629">長野県 上水内郡 他</td> <td data-bbox="1286 371 1396 629">20,596</td> </tr> <tr> <td data-bbox="833 629 935 846">東急 不動産</td> <td data-bbox="935 629 1077 846">賃貸資産</td> <td data-bbox="1077 629 1177 846">土地 建物 その他 有形固定資産 他</td> <td data-bbox="1177 629 1286 846">大阪府 吹田市 他</td> <td data-bbox="1286 629 1396 846">1,287</td> </tr> <tr> <td data-bbox="833 846 935 1025">東急 不動産</td> <td data-bbox="935 846 1077 1025">未利用地その他</td> <td data-bbox="1077 846 1177 1025">土地 その他 有形固定資産 他</td> <td data-bbox="1177 846 1286 1025">岡山県 久米郡 他</td> <td data-bbox="1286 846 1396 1025">2,579</td> </tr> <tr> <td data-bbox="833 1025 935 1243">子会社</td> <td data-bbox="935 1025 1077 1243">営業所 店舗 他</td> <td data-bbox="1077 1025 1177 1243">土地 建物 その他 有形固定資産 他</td> <td data-bbox="1177 1025 1286 1243">神奈川県 横浜市 他</td> <td data-bbox="1286 1025 1396 1243">2,999</td> </tr> </tbody> </table>	保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	東急 不動産	リゾート施設等 (ゴルフ場、スキー場、ホテル等)	土地 建物 借地権 その他 有形固定資産 他	長野県 上水内郡 他	20,596	東急 不動産	賃貸資産	土地 建物 その他 有形固定資産 他	大阪府 吹田市 他	1,287	東急 不動産	未利用地その他	土地 その他 有形固定資産 他	岡山県 久米郡 他	2,579	子会社	営業所 店舗 他	土地 建物 その他 有形固定資産 他	神奈川県 横浜市 他	2,999
保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)																						
東急 不動産	リゾート施設等 (ゴルフ場、スキー場、ホテル等)	土地 建物 借地権 その他 有形固定資産 他	長野県 上水内郡 他	20,596																						
東急 不動産	賃貸資産	土地 建物 その他 有形固定資産 他	大阪府 吹田市 他	1,287																						
東急 不動産	未利用地その他	土地 その他 有形固定資産 他	岡山県 久米郡 他	2,579																						
子会社	営業所 店舗 他	土地 建物 その他 有形固定資産 他	神奈川県 横浜市 他	2,999																						

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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な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(株)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(株)日本住情報交流センター株式の取得価額と(株)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>株式の取得価額(差引)</td> <td style="text-align: right;">1,523百万円</td> </tr> <tr> <td>内、現物出資</td> <td style="text-align: right;">△1,006百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△1,359百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(株)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; border-top: 1px solid black;">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	(株)日本住情報交流センター株式取得による収入	843百万円	<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18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;">111,016百万円</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;">△1,186百万円</td> </tr> <tr> <td>短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">10,103百万円</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;">119,933百万円</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な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株式の取得価額と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;">5,617百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">16,886百万円</td> </tr> <tr> <td>連結調整勘定</td> <td style="text-align: right;">727百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△2,102百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△13,274百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△11百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,841百万円</td> </tr> <tr> <td>持分法適用後の帳簿価額</td> <td style="text-align: right;">△33百万円</td> </tr> <tr> <td>株式の取得価額(差引)</td> <td style="text-align: right;">7,874百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△3,203百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">連結範囲の変更を伴う子会社株式取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,671百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	111,016百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	△1,186百万円	短期貸付金	10,103百万円	現金及び現金同等物	119,933百万円	流動資産	5,617百万円	固定資産	16,886百万円	連結調整勘定	727百万円	流動負債	△2,102百万円	固定負債	△13,274百万円	少数株主持分	△11百万円	小計	7,841百万円	持分法適用後の帳簿価額	△33百万円	株式の取得価額(差引)	7,874百万円	現金及び現金同等物	△3,203百万円	連結範囲の変更を伴う子会社株式取得のための支出	4,671百万円
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																																																																
(株)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	111,016百万円																																																																
預金期間が3か月を超える定期預金	△1,186百万円																																																																
短期貸付金	10,103百万円																																																																
現金及び現金同等物	119,933百万円																																																																
流動資産	5,617百万円																																																																
固定資産	16,886百万円																																																																
連結調整勘定	727百万円																																																																
流動負債	△2,102百万円																																																																
固定負債	△13,274百万円																																																																
少数株主持分	△11百万円																																																																
小計	7,841百万円																																																																
持分法適用後の帳簿価額	△33百万円																																																																
株式の取得価額(差引)	7,874百万円																																																																
現金及び現金同等物	△3,203百万円																																																																
連結範囲の変更を伴う子会社株式取得のための支出	4,671百万円																																																																

(リース取引関係)

前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18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、減損損失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)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
工具器具備品	6,268	2,794	3,474	工具器具備品	6,457	3,384	155	2,917
その他	1,379	651	728	その他	2,757	1,532	—	1,225
合計	7,648	3,445	4,203	合計	9,215	4,917	155	4,142
(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等				
1年内			1,409百万円	1年内				1,564百万円
1年超			2,908百万円	1年超				2,751百万円
合計			4,318百万円	合計				4,315百万円
(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、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失				
支払リース料			1,540百万円	支払リース料				1,838百万円
減価償却費相当額			1,467百万円	リース資産減損勘定の取崩額				30百万円
支払利息相当額			66百万円	減価償却費相当額				1,665百万円
(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、利息法によっている。				同左				
2. オペレーティング・リース取引 (借主側)				2. オペレーティング・リース取引 (借主側)				
未経過リース料				未経過リース料				
1年内			3,542百万円	1年内				3,491百万円
1年超			24,984百万円	1年超				22,520百万円
合計			28,526百万円	合計				26,012百万円
(貸主側)				(貸主側)				
未経過リース料				未経過リース料				
1年内			2,726百万円	1年内				2,439百万円
1年超			20,938百万円	1年超				18,499百万円
合計			23,665百万円	合計				20,938百万円

(有価証券関係)

有価証券

I 前連結会計年度(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
	① 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
	① 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	—	—

有価証券

Ⅱ 当連結会計年度（平成18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	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
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	940	913	△26
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	940	913	△26
合計		940	913	△26

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	6,441	15,567	9,125
	(2) 債券	—	—	—
	① 国債・地方債 等	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	6,441	15,567	9,125
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	2,242	1,860	△382
	(2) 債券	177	174	△2
	① 国債・地方債 等	177	174	△2
	(3) その他	—	—	—
	小計	2,420	2,035	△384
合計		8,861	17,602	8,740

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成17年4月1日 至平成18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)
429	306	—

4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券	
非公募の社債	10
(2) その他有価証券	
非上場株式	5,959
コマーシャル・ペーパー	—
匿名組合出資金	86,294

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

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	95	1,011	9	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	—	10	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	95	1,021	9	—

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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17年3月31日現在の年金資産額は170百万円であり、平成18年3月31日現在の年金資産額は247百万円である。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
イ. 退職給付債務 (百万円)	△38,921	△39,811
ロ. 年金資産 (百万円)	17,417	21,273
ハ. 未積立退職給付債務 (百万円) (イ+ロ)	△21,503	△18,538
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額 (百万円)	5,752	5,176
ホ. 未認識年金資産 (百万円)	△326	—
ヘ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	2,469	△1,486
ト. 未認識過去勤務債務 (百万円)	△609	△522
チ. 連結貸借対照表計上額純額 (百万円) (ハ+ニ+ホ+ヘ+ト)	△14,217	△15,371
リ. 前払年金費用 (百万円)	36	274
ヌ. 退職給付引当金 (百万円) (チーリ)	△14,253	△15,645

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
退職給付費用		
イ. 勤務費用 (百万円)	2,297	2,275
ロ. 利息費用 (百万円)	867	871
ハ. 期待運用収益 (百万円)	△369	△431
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	578	576
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	777	311
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	△103	△87
ト. 退職給付費用 (百万円) (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	4,047	3,515

(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17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18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	同左
(3) 期待運用収益率 (%)	2.0~3.0	同左
(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、東急リバブル(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翌連結会計年度から、東急リバブル(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。	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、東急リバブル(株)は3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、東急リバブル(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17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <p>棚卸資産評価損否認 8,128</p> <p>早期退職者割増退職金損金算入限度超過額 147</p> <p>有価証券否認 2,426</p> <p>固定資産償却否認 729</p> <p>貸倒損失否認 1,812</p> <p>未払費用否認 336</p> <p>賞与引当金損金算入限度超過額 3,120</p> <p>退職給付引当金 5,486</p> <p>税務上の繰越欠損金 1,934</p> <p>未実現利益 570</p> <p>連結法人間の土地譲渡損失否認 1,726</p> <p>その他 1,965</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 28,385</p> <p>評価性引当額 △11,561</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 16,824</p> <p>繰延税金負債 (百万円)</p> <p>その他有価証券評価差額金 1,419</p> <p>有価証券認容 855</p> <p>貸倒引当金 21</p> <p>借地権 111</p> <p>その他 5</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 2,412</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 14,412</p>	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産 (百万円)</p> <p>棚卸資産評価損否認 8,272</p> <p>早期退職者割増退職金損金算入限度超過額 104</p> <p>有価証券否認 2,823</p> <p>固定資産償却否認 1,118</p> <p>貸倒損失否認 1,621</p> <p>未払費用否認 413</p> <p>賞与引当金損金算入限度超過額 3,643</p> <p>退職給付引当金 6,148</p> <p>税務上の繰越欠損金 1,563</p> <p>未実現利益 905</p> <p>固定資産減損損失否認 3,851</p> <p>その他 3,660</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 34,126</p> <p>評価性引当額 △14,137</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 19,989</p> <p>繰延税金負債 (百万円)</p> <p>その他有価証券評価差額金 3,541</p> <p>有価証券認容 855</p> <p>貸倒引当金 16</p> <p>借地権 111</p> <p>固定資産圧縮積立金 4,015</p> <p>その他 5</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 8,545</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 11,443</p>
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <p>流動資産－繰延税金資産 10,404</p> <p>固定資産－繰延税金資産 5,349</p> <p>流動負債－繰延税金負債 7</p> <p>固定負債－繰延税金負債 1,333</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <p>流動資産－繰延税金資産 10,204</p> <p>固定資産－繰延税金資産 6,153</p> <p>流動負債－繰延税金負債 13</p> <p>固定負債－繰延税金負債 4,901</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>法定実効税率 40.5%</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 △0.4%</p> <p>交際費等永久に損金算入されない項目 2.5%</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △0.9%</p> <p>連結納税導入に伴う調整項目 0.6%</p> <p>持分法投資損益 1.4%</p> <p>住民税均等割 1.2%</p> <p>未実現利益実現 △10.1%</p> <p>その他 0.8%</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等負担率 35.5%</p>	<p>2. _____</p>

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度（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 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	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
II. 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 * 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売
- (4) 賃貸 * オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
- (5) 管理受託 * ビル・マンション等の総合管理等
- (6) リゾート * レジャー、スポーツ施設の運営ならびに開発等
- (7) 仲介その他 * 住宅等の販売代理及び仲介業務、住宅ローンの保証並びに金銭の貸付等

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,491百万円であり、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。

当連結会計年度（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	140,944	68,378	89,833	103,235	65,553	45,324	45,375	558,646	—	558,646
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	116	3,819	186	2,059	6,169	34	3,877	16,263	(16,263)	—
計	141,061	72,198	90,019	105,294	71,723	45,359	49,253	574,910	(16,263)	558,646
営業費用	129,329	70,915	88,076	61,918	69,356	42,781	42,706	505,083	(11,303)	493,779
営業利益	11,731	1,283	1,943	43,376	2,366	2,577	6,546	69,826	(4,959)	64,866
II. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出										
資産	167,295	23,945	43,447	343,332	11,905	144,282	67,787	801,996	83,744	885,741
減価償却費	53	348	705	5,339	346	3,494	763	11,051	611	11,662
減損損失	2,579	532	519	2,080	193	20,596	960	27,464	—	27,464
資本的支出	124	406	328	5,915	336	4,705	1,279	13,096	1,261	14,357

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

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,075百万円であり、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115,765百万円であり、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 1.80	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。

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

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	110,608	鉄軌道事業	直接	兼任 3名	住宅の共同分譲・施設の貸借等	施設の賃貸	29	売掛金及び未収入金	0
					有価証券の売却			229			
					施設の賃借			502			
					施設賃貸の差入保証金・敷金			1,237			
				間接			有価証券の購入	2,274	買掛金及び未払い金	37	
				0.21			ブランド使用料	126			
										施設賃貸の預り保証金・敷金	333

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	181円96銭	1株当たり純資産額	273円47銭
1株当たり当期純利益	16円17銭	1株当たり当期純利益	20円25銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	16円09銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	20円19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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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)	7,566	10,143
普通株主に帰属しない金額(百万円)	149	161
(うち利益処分による役員賞与金)	(149)	(161)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	7,416	9,981
期中平均株式数(千株)	458,720	492,799
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	1,606
(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)	(1,606)
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	—	—

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (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 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
	<p>平成18年3月24日開催の取締役会の決議に基づき、以下の ように社債を発行している。</p> <p>(1)社債の概要</p> <ul style="list-style-type: none">① 社債の種類 無担保社債② 発行価額 10,000百万円③ 利率 年1.97%④ 償還方法 本社債の元金は、平成23年6月13日にその総額を償 還する。償還期日が銀行休業日にあたるときは、その 支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げる。本社債の 買入消却は、法令その他別途定められる場合を除き、 発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。⑤ 償還期限 平成23年6月13日 <p>(2)発行の時期 平成18年6月13日</p> <p>(3)資金の用途 借入金の返済資金に充当する予定である。</p>

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項なし。

【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	74,751	50,174	0.86	—
1年以内に返済予定の長期借入金	98,724	84,758	1.90	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	244,577	209,149	2.00	平成19年4月～32年3月
その他の有利子負債	9,393	9,510	—	—
預り保証金敷金	9,393	9,510	1.43	平成22年2月～32年9月
合計	427,447	353,592	—	—

(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	67,670	56,086	43,704	13,735
その他の有利子負債	30	187	350	422

(2) 【その他】

該当事項なし。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

①【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18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)						
I 流動資産						
現金及び預金			37,574		49,456	
売掛金			12,773		3,435	
販売用土地建物						
販売用土地		110,519		118,324		
販売用建物		24,776	135,296	26,128	144,452	
貯蔵品			159		149	
前渡金			2,530		5,447	
前払費用			2,308		1,239	
繰延税金資産			6,660		5,874	
未収収益			1		6	
販売委託未収入金	※7		4,041		3,823	
その他	※7		6,292		12,009	
貸倒引当金			△46		△33	
流動資産合計			207,592	30.4	225,860	33.7
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	※1	180,808		139,010		
減価償却累計額		△73,551	107,257	△59,270	79,739	
構築物		27,589		21,193		
減価償却累計額		△17,119	10,470	△13,297	7,896	
機械及び装置		7,718		4,045		
減価償却累計額		△6,192	1,525	△3,210	834	
車輛及び運搬具		1,169		313		
減価償却累計額		△1,078	91	△277	36	
工具器具備品		7,158		5,573		
減価償却累計額		△5,891	1,266	△4,452	1,121	
土地	※1,2		178,617		151,590	
建設仮勘定			3,734		1,294	
有形固定資産合計			302,962	44.4	242,513	36.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18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			7,073		6,369	
ソフトウェア			249		386	
権利金			7,183		7,105	
その他			1,099		835	
無形固定資産合計			15,604	2.3	14,697	2.2
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	※1		13,195		18,644	
関係会社株式	※9		26,965		29,165	
出資金			57		—	
関係会社出資金			—		100	
匿名組合出資金	※7		68,547		86,967	
関係会社長期貸付金			4,084		11,346	
差入保証金・敷金			39,300		37,690	
長期前払費用			1,088		940	
長期事業保険掛金			638		653	
その他			4,153		3,360	
貸倒引当金			△1,940		△1,980	
投資その他の資産合計			156,091	22.9	186,887	27.9
固定資産合計			474,659	69.6	444,098	66.3
資産合計			682,251	100.0	669,959	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18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)					
I 流動負債					
買掛金		30,387		31,534	
短期借入金	※6	45,644		32,732	
一年以内に返済予定の 長期借入金	※1	88,456		75,352	
未払金	※7	12,217		8,348	
未払法人税等		250		699	
未払費用		504		368	
前受金		14,047		15,996	
預り金		6,681		6,576	
不動産特定共同事業預 り金		23,910		25,450	
賞与引当金		431		433	
その他		2,624		2,442	
流動負債合計		225,155	33.0	199,933	29.8
II 固定負債					
長期借入金	※1	215,394		181,724	
預り保証金・敷金	※1,7	122,955		123,431	
繰延税金負債		1,202		4,575	
再評価に係る繰延税金 負債	※2	10,017		10,730	
退職給付引当金		2,619		3,189	
債務保証損失引当金	※8	1,250		—	
不動産特定共同事業預 り金		14,000		500	
その他		2,053		1,469	
固定負債合計		369,491	54.2	325,620	48.6
負債合計		594,646	87.2	525,554	78.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成17年3月31日)		当事業年度 (平成18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)						
I 資本金	※3, 12		32, 639	4. 8	57, 499	8. 6
II 資本剰余金	※12					
1. 資本準備金		8, 523			33, 688	
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			10	
資本剰余金合計			14, 089	2. 1	39, 260	5. 9
III 利益剰余金						
1. 当期末処分利益		24, 569			27, 857	
利益剰余金合計			24, 569	3. 6	27, 857	4. 2
IV 土地再評価差額金	※ 2		14, 722	2. 2	15, 770	2. 4
V その他有価証券評価差額金			1, 840	0. 3	4, 523	0. 7
VI 自己株式	※ 4		△255	△0. 0	△505	△0. 1
資本合計			87, 605	12. 8	144, 404	21. 6
負債及び資本合計			682, 251	100. 0	669, 959	100. 0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 営業収益					
不動産販売業収益		144,601		133,175	
不動産賃貸業収益		56,870		71,121	
施設運営業収益		33,008		34,607	
その他の事業収益		638	235,119	1,115	240,019
II 営業原価	※1				
不動産販売業原価		126,752		114,718	
不動産賃貸業費用		33,017		29,906	
施設運営業費用		32,851		33,918	
その他の事業費用		591	193,213	757	179,301
営業総利益			41,906		60,718
III 販売費及び一般管理費	※1				
販売手数料		4,114		3,317	
販売宣伝費		6,749		3,188	
販売経費	※2	1,339		968	
人件費		2,518		2,721	
賞与引当金繰入額	※3	142		146	
賃借料		427		454	
一般宣伝費		184		210	
事業税		124		226	
事業所税		1		6	
減価償却費		47		80	
その他		1,044	16,694	1,229	12,549
営業利益			25,211		48,169
IV 営業外収益					
受取利息		157		178	
有価証券利息		0		0	
受取配当金	※4	585		689	
その他		34	777	59	927
V 営業外費用					
支払利息		7,740		6,289	
新株発行費償却		—		285	
貸倒引当金繰入額		41		10	
不動産特定共同事業配 当金		—		613	
その他		563	8,345	344	7,544
経常利益			17,643		41,551

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
VI 特別利益					
固定資産売却益	※5	4,149		1,713	
投資有価証券売却益		2,193		303	
関係会社株式売却益	※6	229		—	
償却債権取立益		81		—	
貸倒引当金戻入額		2		30	
債務保証損失引当金戻入額		—		100	
その他		—	6,657	8	2,156
					0.9
VII 特別損失					
減損損失	※7	—		24,464	
固定資産売却損	※8	12,999		2,742	
投資会社清算損		14		—	
投資有価証券評価損		34		10	
販売用不動産評価損	※9	2,424		6,287	
関係会社貸付金貸倒引当金繰入額		1,826		108	
関係会社出資損		1,095		—	
関係会社株式評価損	※10	505		1,546	
その他		—	18,899	320	35,480
					14.8
税引前当期純利益			5,402		8,227
					3.4
法人税、住民税及び事業税		622		△332	
法人税等調整額		2,127	2,750	3,046	2,713
					1.1
当期純利益			2,651		5,513
					2.3
前期繰越利益			3,213		23,391
土地再評価差額金取崩額			△18,703		1,047
当期末処分利益			24,569		27,857

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16年4月1日 至 平成17年3月31日)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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		114,705			110,519		
建物		25,921	140,627		24,776	135,296	
当期受入高							
土地		54,380			63,114		
建物		65,300	119,680		63,383	126,497	
他勘定振替高	※2						
土地		2,363			3,421		
建物		428	2,791		4,545	7,967	
期末残高							
土地		110,519			118,324		
建物		24,776	135,296		26,128	144,452	
当期土地建物原価							
土地		56,203			51,887		
建物		66,017	122,220	96.4	57,486	109,373	95.3
不動産販売業費用							
人件費			2,931			3,146	
諸経費							
租税公課		270			252		
減価償却費		47			197		
その他		1,282	1,599		1,747	2,198	
計			4,531	3.6		5,344	4.7
合計			126,752	100.0		114,718	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2,424百万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6,287百万円ほかへの振替である。

イ. 不動産賃貸業費用

		前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			2,222	6.7		2,491	8.3
諸経費							
租税公課		1,733			1,589		
修繕維持費		397			813		
外注管理費		4,114			3,415		
水道光熱費		3,846			3,375		
賃借料		13,434			11,826		
減価償却費		4,801			4,259		
その他		2,467	30,794	93.3	2,135	27,415	91.7
計			33,017	100.0		29,906	100.0

ウ. 施設運営業費用

		前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
区分	注記 番号	金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			868	2.6		1,155	3.4
諸経費							
租税公課		656			594		
外注管理費		23,243			24,221		
賃借料		2,537			2,556		
減価償却費		3,123			2,337		
その他		2,421	31,982	97.4	3,053	32,763	96.6
計			32,851	100.0		33,918	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16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
人件費			343	58.0	526	69.4
諸経費						
租税公課		8			7	
外注管理費		0			—	
賃借料		41			50	
減価償却費		0			0	
その他		197	248	42.0	173	30.6
計			591	100.0	757	100.0

③【利益処分計算書】

		前事業年度 (平成17年6月28日 株主総会決議)		当事業年度 (平成18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)	
I 当期末処分利益			24,569		27,857
II 利益処分額					
1. 配当金		1,151		2,656	
2. 役員賞与金		26		40	
3. 任意積立金					
(1) 固定資産圧縮積立金		—		784	
(2) 固定資産圧縮特別勘定 積立金		—	1,178	5,116	8,598
III 次期繰越利益			23,391		19,258

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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） 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 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 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 時価法</p>	<p>満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 匿名組合出資金 同左 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 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。 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。 なお、主な耐用年数は次のとおりである。 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。 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 無形固定資産 同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>—</p>	<p>新株発行費 支出時に全額費用処理している。</p>

項目	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
5. 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>
6. 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>	<p>同左</p>
7. 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16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18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なっていない。</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>
8. 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>

会計処理方法の変更

前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)
—————	<p>(固定資産の減損に係る会計基準の変更) 当事業年度より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年 8月 9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用している。これにより営業利益及び経常利益は332百万円増加、税引前純利益は24,131百万円減少している。 なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除している。</p>
—————	<p>(宣伝費の計上時期の変更) 販売開始から引渡までの期間が長期化する大型マンションの供給が増える傾向を鑑み、売上高とそれに直接関連する費用を同一会計期間で対応させ、より適切な期間損益計算を実施する観点から、当事業年度よりマンション販売に関わる宣伝費の費用認識について、従来の宣伝発生時からマンションの引渡時に変更した。これにより営業利益、経常利益及び税引前純利益は3,140百万円増加している。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<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。</p> <p>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> <p>(損益計算書関係)</p> <p>—————</p>	<p>—————</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p>1. 「営業外費用」のうち、「不動産特定共同事業配当金」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。</p> <p>なお、前期は営業外費用の「その他」に459百万円含まれている。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成17年3月31日)	当事業年度 (平成18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: 60%;">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: 60%;">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	<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: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">15,890百万円</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;">641百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,878百万円</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45百万円を供託している。</p> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">一年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">956百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,810百万円</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;">1,558百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,630百万円</td> </tr> </table>	建物	15,890百万円	土地	30,346百万円	投資有価証券	641百万円	計	46,878百万円	一年以内に返済予定の長期借入金	956百万円	長期借入金	6,810百万円	預り保証金・敷金	7,306百万円	関係会社の借入金	1,558百万円	計	16,630百万円
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																																				
建物	15,890百万円																																				
土地	30,346百万円																																				
投資有価証券	641百万円																																				
計	46,878百万円																																				
一年以内に返済予定の長期借入金	956百万円																																				
長期借入金	6,810百万円																																				
預り保証金・敷金	7,306百万円																																				
関係会社の借入金	1,558百万円																																				
計	16,630百万円																																				
<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 （子会社の合併による再評価） 平成13年3月31日</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 Δ13,715百万円</p>	<p>※2. 土地の再評価</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>再評価の方法 同左</p> <p>再評価を行った年月日 同左 （子会社の合併による再評価） 同左</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 Δ5,905百万円</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;">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	<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;">532,849,304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	532,849,304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																																			
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	532,849,304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1,178,375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1,501,847株である。</p>																																				

前事業年度 (平成17年3月31日)			当事業年度 (平成18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㈱	7,180	借入金等	勝山高原開発㈱	6,592	借入金等
ニセコ高原観光㈱	4,434	〃	ニセコ高原観光㈱	2,775	〃
東急不動産ローン保証㈱	2,200	〃	東急不動産ローン保証㈱	750	〃
㈱石勝エクステリア	1,005	〃	千葉市土気東土地区画整理組合	7,321	〃
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	2,114	〃
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. \$18,000千)	
玉原東急リゾート㈱	1,304	〃	玉原東急リゾート㈱	386	〃
東急リゾート㈱	1,211	〃	東急ホームローン利用者	802	〃
東急ホームローン利用者	1,329	〃	従業員住宅借入金利用者	565	〃
従業員住宅借入金利用者	729	〃	㈱ウェルネス広島	742	〃
㈱ウェルネス広島	792	〃	その他3社	632	〃
その他3社	571	〃	計	22,681	
計	26,405				
(注) US. \$=米ドル			(注) US. \$=米ドル		
※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。			※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。		
当座貸越極度額	86,032百万円		当座貸越極度額	94,573百万円	
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	30,613百万円		借入実行残高	21,494百万円	
差引額	75,419百万円		差引額	93,079百万円	
※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	62,361百万円		匿名組合出資金	78,514百万円	
販売委託未収入金	1,891百万円		販売委託未収入金	3,504百万円	
未収入金	2,093百万円		未収入金	2,353百万円	
未払金	4,647百万円		未払金	2,731百万円	
預り保証金・敷金	5,248百万円		預り保証金・敷金	4,643百万円	
※8. 債務保証損失引当金 ㈱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 _____		
※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17年3月31日)	当事業年度 (平成18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る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>	<p>10. 欠損填補 —————</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ることにより増加した純資産額は、4,523百万円である。</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>※12. 当事業年度において以下の通り、新株を発行している。</p> <p>1. 公募による新株式発行</p> <p>(1) 新株発行日 平成17年10月19日</p> <p>(2) 発行新株式数 普通株式 51,500,000株</p> <p>(3) 発行価額 1株につき721.28円</p> <p>(4) 発行価額の総額 37,145,920,000円</p> <p>(5) 発行価額の総額のうち資本へ組み入れた額 18,591,500,000円</p> <p>2. 第三者割当による新株式発行</p> <p>(1) 新株発行日 平成17年10月19日</p> <p>(2) 発行新株式数 普通株式 11,500,000株</p> <p>(3) 発行価額 1株につき721.28円</p> <p>(4) 発行価額の総額 8,294,720,000円</p> <p>(5) 発行価額の総額のうち資本へ組み入れた額 4,151,500,000円</p> <p>3. 第三者割当による新株式発行</p> <p>(1) 新株発行日 平成17年11月15日</p> <p>(2) 発行新株式数 普通株式 5,000,000株</p> <p>(3) 発行価額 1株につき721.28円</p> <p>(4) 発行価額の総額 3,606,400,000円</p> <p>(4) 発行価額の総額のうち資本へ組み入れた額 1,805,000,000円</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18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 style="padding-left: 20px;">(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 style="padding-left: 20px;">(租税公課)</td> <td style="text-align: right;">(293百万円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">(0百万円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(販促費)</td> <td style="text-align: right;">(820百万円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(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. 減損損失 _____</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	<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 38,164百万円含まれている。</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;">28百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(うち賞与引当金繰入額)</td> <td style="text-align: right;">(1百万円)</td> </tr> <tr> <td>諸経費</td> <td style="text-align: right;">939百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(租税公課)</td> <td style="text-align: right;">(161百万円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">(0百万円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(販促費)</td> <td style="text-align: right;">(753百万円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(その他)</td> <td style="text-align: right;">(24百万円)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">968百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 賞与引当金繰入額の総額は433百万円であり、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;">590百万円</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;">6,911百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">△5,196百万円</td> </tr> </table> <p>※6. 関係会社株式売却益 _____</p> <p>※7. 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上している。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行った。その結果、当事業年度において継続的な地価の下落に伴い帳簿価額に対し著しく時価が下落している固定資産グループ26件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(24,464百万円)として特別損失に計上した。 なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定している。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、または使用価値は将来キャッシュ・フローを2.0%で割り引いて算定している。</p>	人件費	28百万円	(うち賞与引当金繰入額)	(1百万円)	諸経費	939百万円	(租税公課)	(161百万円)	(減価償却費)	(0百万円)	(販促費)	(753百万円)	(その他)	(24百万円)	計	968百万円	受取配当金	590百万円	土地売却益	6,911百万円	建物等売却益	△5,196百万円
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																																												
人件費	28百万円																																												
(うち賞与引当金繰入額)	(1百万円)																																												
諸経費	939百万円																																												
(租税公課)	(161百万円)																																												
(減価償却費)	(0百万円)																																												
(販促費)	(753百万円)																																												
(その他)	(24百万円)																																												
計	968百万円																																												
受取配当金	590百万円																																												
土地売却益	6,911百万円																																												
建物等売却益	△5,196百万円																																												

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>リゾート 施設等 (ゴルフ, スキー 場, ホテル等)</td> <td>土地 建物 借地権 その他有形固定 資産他</td> <td>長野県上水内郡 他</td> <td>20,596</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産</td> <td>土地 建物 その他有形固定 資産他</td> <td>大阪府吹田市他</td> <td>1,287</td> </tr> <tr> <td>未利用地 その他</td> <td>土地 その他有形固定 資産他</td> <td>岡山県久米郡他</td> <td>2,579</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	リゾート 施設等 (ゴルフ, スキー 場, ホテル等)	土地 建物 借地権 その他有形固定 資産他	長野県上水内郡 他	20,596	賃貸資産	土地 建物 その他有形固定 資産他	大阪府吹田市他	1,287	未利用地 その他	土地 その他有形固定 資産他	岡山県久米郡他	2,579
主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)														
リゾート 施設等 (ゴルフ, スキー 場, ホテル等)	土地 建物 借地権 その他有形固定 資産他	長野県上水内郡 他	20,596														
賃貸資産	土地 建物 その他有形固定 資産他	大阪府吹田市他	1,287														
未利用地 その他	土地 その他有形固定 資産他	岡山県久米郡他	2,579														
<p>※8. 固定資産売却損 土地及び建物等の売却損である。 土地売却損 9,073百万円 建物等売却損 3,925百万円</p> <p>※9. 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>※10. 関係会社株式評価損 東急リゾート㈱の株式評価損である。</p>	<p>※8. 固定資産売却損 土地及び建物等の売却損である。 土地売却損 2,591百万円 建物等売却損 150百万円</p> <p>※9. 販売用不動産評価損 千葉県所在土地建物などにおける時価評価との差額についての評価損である。</p> <p>※10. 関係会社株式評価損 勝山高原開発㈱及び㈱イーライフデザインの株式評価損である。</p>																

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)				当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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	251	149	102	工具器具備品	167	86	80
その他	27	17	9	その他	23	3	20
合計	279	167	111	合計	190	90	100
(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			44百万円	1年内			35百万円
1年超			69百万円	1年超			67百万円
合計			113百万円	合計			102百万円
(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			63百万円	支払リース料			43百万円
減価償却費相当額			58百万円	減価償却費相当額			41百万円
支払利息相当額			2百万円	支払利息相当額			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			1,086百万円	1年内			1,069百万円
1年超			6,788百万円	1年超			5,631百万円
合計			7,875百万円	合計			6,701百万円
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内			2,726百万円	1年内			2,439百万円
1年超			20,938百万円	1年超			18,499百万円
合計			23,665百万円	合計			20,938百万円

(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17年3月31日）			当事業年度（平成18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	41,892	40,160	4,006	84,998	80,992
合計	1,732	41,892	40,160	4,006	84,998	80,992

(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17年3月31日)		当事業年度 (平成18年3月31日)	
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳	(単位：百万円)	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳	(単位：百万円)
繰延税金資産		繰延税金資産	
棚卸資産評価損否認	7,989	棚卸資産評価損否認	8,126
税務上の繰越欠損金	454	税務上の繰越欠損金	71
有価証券否認	2,413	有価証券否認	2,714
その他無形固定資産償却否認	648	その他無形固定資産償却否認	721
退職給付引当金否認	1,069	退職給付引当金否認	1,314
未払費用否認	74	未払費用否認	121
早期退職者割増退職金損金算入限度超過額	147	早期退職者割増退職金損金算入限度超過額	104
賞与引当金損金算入限度超過額	587	賞与引当金損金算入限度超過額	769
債務保証損失引当金否認	506	固定資産減損損失否認	2,319
貸倒損失否認	785	貸倒損失否認	777
連結法人間の土地譲渡損失否認	1,726	連結法人間の土地譲渡損失否認	29
その他	297	合併時資産再評価	1,623
繰延税金資産小計	16,701	その他	424
評価性引当額	△9,136	繰延税金資産小計	19,116
繰延税金資産合計	7,565	評価性引当額	△9,869
繰延税金負債		繰延税金資産合計	9,247
有価証券認容	△855	繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△1,252	固定資産圧縮積立金	△4,015
繰延税金負債合計	△2,107	有価証券認容	△855
繰延税金資産の純額	5,458	その他有価証券評価差額金	△3,077
		繰延税金負債合計	△7,948
		繰延税金資産の純額	1,299
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	(%)	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	法定実効税率	40.5
(調整)		(調整)	
繰延税金資産に係る評価性引当額	9.5	繰延税金資産に係る評価性引当額	△10.2
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.2	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.7
住民税均等割	0.3	住民税均等割	0.2
過年度法人税等	△0.1	過年度法人税等	3.6
連結納税導入に伴う調整項目	1.5	連結納税導入に伴う調整項目	△0.3
その他	0.1	その他	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	50.9	税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.0

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	190円10銭	1株当たり純資産額	271円70銭
1株当たり当期純利益	5円72銭	1株当たり当期純利益	11円11銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	5円69銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	11円07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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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)	2,651	5,513
普通株主に帰属しない金額(百万円)	26	40
(うち利益処分による役員賞与金)	(26)	(40)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,625	5,473
期中平均株式数(千株)	458,823	492,799
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	5.69	11.07
当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(千株)	2,336	1,606
(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)	(1,606)
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	—	—

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
	<p>平成18年3月24日開催の取締役会の決議に基づき、以下の ように社債を発行している。</p> <p>(1)社債の概要</p> <ul style="list-style-type: none">① 社債の種類 無担保社債② 発行価額 10,000百万円③ 利率 年1.97%④ 償還方法 本社債の元金は、平成23年6月13日にその総額を償 還する。償還期日が銀行休業日にあたる時は、その 支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。本社債の 買入消却は、法令その他別途定められる場合を除き、 発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。⑤ 償還期限 平成23年6月13日 <p>(2)発行の時期 平成18年6月13日</p> <p>(3)資金の用途 借入金の返済資金に充当する予定である。</p>

④【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	3,920	3,649
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841	3,314
		三井トラスト・ホールディングス(株)	1,223,963	2,106
		東急建設(株)	8,122,724	1,860
		エム・イー・ティー特定目的会社	20,000	1,000
		三井アセット信託銀行(株)	2,400	999
		DMA投資事業有限責任組合	20	964
		(株)東急レクリエーション	1,309,000	909
		住友信託銀行(株)	505,900	689
		THE TOKYO TOWERS 特定目的会社	8,000	400
		その他 (55銘柄)	2,252,565	2,705
小計		13,450,333	18,599	
計		13,450,333	18,599	

【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	35	35
		第115回割引国庫債券	10	10
		小計	45	45
計		45	45	

【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	—	5,847
	(有)ハイスペック	—	4,016
	(有)シティワン	—	3,945
	(有)オムニア	—	3,726
	(有)シティスクエア	—	3,466
	箕面エス・シー(有)	—	3,094
	(有)スター・ベイ・インベストメント	—	2,972
	(有)カスミガセキ・インベストメント	—	2,742
	(有)モーニング・グローリー・キャピタル	—	2,500
	(有)渋谷プラザ	—	2,306
	その他 (45銘柄)	—	52,348
小計	—	86,967	
計	—	86,967	

【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	180,808	2,652	44,450 (7,676)	139,010	59,270	5,055	79,739
構築物	27,589	322	6,718 (1,978)	21,193	13,297	659	7,896
機械及び装置	7,718	214	3,887 (586)	4,045	3,210	255	834
車輛及び運搬具	1,169	13	869 (52)	313	277	13	36
工具器具備品	7,158	408	1,992 (121)	5,573	4,452	312	1,121
土地	178,617	6,516	33,543 (13,473)	151,590	—	—	151,590
建設仮勘定	3,734	590	3,030	1,294	—	—	1,294
有形固定資産計	406,796	10,718	94,492 (23,890)	323,022	80,508	6,296	242,513
無形固定資産							
借地権	7,073	0	703 (493)	6,369	—	—	6,369
ソフトウェア	3,816	454	261 (0)	4,009	3,622	127	386
権利金	8,319	102	0	8,421	1,315	179	7,105
その他無形固定資産	5,752	27	1,422 (80)	4,357	3,521	117	835
無形固定資産計	24,961	583	2,387 (574)	23,157	8,460	424	14,697
長期前払費用	2,527	23	0	2,551	1,611	172	940
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	ざぶん瀬谷目黒	565百万円
		成田東急ビル	476百万円
		聖路加タワー	252百万円
	土地	恵比寿イーストビル	2,282百万円
		美しが丘シニア	1,241百万円
(減少)	建物	世田谷ビジネススクエア	13,772百万円
		江坂東急式番館	693百万円
		日本橋浜町パークビル	688百万円
	土地	世田谷ビジネススクエア	12,150百万円
		江坂式番館	1,747百万円
		十五番館ビル	1,036百万円
		ステイ用賀	766百万円
	減損損失	有形固定資産	23,890百万円
		無形固定資産	574百万円

2. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額である。

【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		32,639	24,860	—	57,499
資本金のうち 既発行株式	普通株式（注） 2, 3 （株）	(461,876,304)	(70,973,000)	—	(532,849,304)
	普通株式（注） 1 （百万円）	32,639	24,860	—	57,499
	計 （株）	(461,876,304)	(70,973,000)	—	(532,849,304)
	計 （百万円）	32,639	24,860	—	57,499
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）	8,523	25,164	—	33,688
	(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	6	—	10
	計 （百万円）	14,089	25,170	—	39,260
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、新株予約権の行使並びに公募増資及び第三者割当増資によるものである。
 2. 当期末における自己株式数は、1,501,847株である。
 3. 当期増加数は、新株予約権の行使並びに公募増資及び第三者割当増資によるものである。
 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	1,986	2,013	78	※1 1,907	2,013
賞与引当金	431	433	431	—	433
債務保証損失引当金	1,250	—	1,150	※2 100	—

- (注) ※1. 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. 債務保証損失引当金の繰入超過額の戻入額である。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

ア. 現金及び預金

科目	金額 (百万円)
現金	137
預金	
当座預金	30,875
普通預金	18,443
通知預金	—
定期預金	—
計	49,318
合計	49,456

イ. 売掛金

区分	金額 (百万円)	相手先
不動産販売業	1,132	㈱東急アメニックス 16百万円外
不動産賃貸業	767	エム・イー・ティー特定目的会社 124百万円 東急リアル・エステート投資法人 55百万円 醍醐ビル㈱ 46百万円外
施設運営業	1,346	ハイランドリゾート㈱ 46百万円 玉原東急リゾート㈱ 25百万円外
その他	188	東急保険コンサルティング㈱ 137百万円外
計	3,435	

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)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{(A+D)}{B} \div 2 \times 365$
12,773	247,204	256,542	3,435	98.68	11.97

(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 (㎡)	金額 (百万円)
販売用土地	3,542,527.27	118,324
(内訳)		
首都圏	2,958,439.28	90,318
千葉県所在土地	2,474,822.76	25,932
東京都所在土地	56,023.81	46,022
神奈川県所在土地	198,869.01	7,012
近畿圏	134,604.99	18,917
大阪府所在土地	55,515.64	9,641
兵庫県所在土地	29,748.49	5,144
和歌山県所在土地	34,078.50	1,558
中部圏	255,024.04	5,967
静岡県所在土地	42,149.59	761
愛知県所在土地	2,176.07	4,393
長野県所在土地	210,698.38	812
九州圏	56,864.00	118
熊本県所在土地	56,864.00	89
東北圏	19,021.04	800
宮城県所在土地	19,021.04	800
北海道圏	118,573.92	2,198
北海道所在土地	118,573.92	2,198
販売用建物	—	26,128
計	—	144,452

エ. 貯蔵品

貯蔵品149百万円はレジジャー・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)	30,102
その他	7,587
計	37,690

(注) 主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金である。

② 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	30,830	三井住友建設(株) 7,189百万円 鹿島建設(株) 3,381百万円 東急建設(株) 2,545百万円外
販売用土地購入代金	704	赤坂コーポラスマンション 678百万円 昭和地所(株) 25百万円
計	31,534	

イ. 短期借入金

借入先	金額（百万円）
三菱UFJ信託銀行(株)（運転資金）	7,420
住友信託銀行(株)（運転資金）	5,529
(株)三菱東京UFJ銀行（運転資金）	4,352
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	3,709
八十二銀行(株)（運転資金）	2,500
その他（9行）（運転資金）	9,222
計	32,732

ウ. 一年以内に返済予定の長期借入金

借入先	金額（百万円）
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	16,479
三菱UFJ信託銀行(株)（運転資金）	11,575
(株)みずほコーポレート銀行（運転資金）	9,521
住友信託銀行(株)（運転資金）	8,632
(株)あおぞら銀行（運転資金）	5,346
その他（22行）（運転資金及び設備資金）	23,799
計	75,352

エ. 長期借入金

借入先	金額（百万円）
中央三井信託銀行㈱（運転資金）	27,913
㈱三菱東京UFJ銀行（運転資金）	25,233
㈱みずほコーポレート銀行（運転資金）	23,904
三菱UFJ信託銀行㈱（運転資金）	19,167
住友信託銀行㈱（運転資金）	16,688
㈱あおぞら銀行（運転資金）	12,113
その他（22行）（運転資金及び設備資金）	56,706
計	181,724

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	58,979
ゴルフ会員保証金	28,734
施設会員保証金（東急ハーヴェストクラブ・タングラム等）	30,022
その他（注） 2	5,694
計	123,431

- （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
株主名簿管理人	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
株主名簿管理人	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
公告掲載方法	産経新聞に掲載する。
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) 平成18年6月28日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は電子公告制度を導入した。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する。公告掲載URL:<http://www.tokyu-land.co.jp>

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いる。

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73期）（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日） 平成17年6月28日関東財務局長に提出
- (2) 半期報告書
事業年度（第74期中）（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日） 平成17年12月21日関東財務局長に提出
- (3) 有価証券報告書の訂正報告書
平成17年7月28日関東財務局長に提出
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）の有価証券報告書に係る訂正報告書である。
- (4) 有価証券届出書（一般募集及び第三者割当による増資）及びその添付書類
平成17年9月30日関東財務局長に提出
- (5) 有価証券届出書（第三者割当による増資）及びその添付書類
平成17年9月30日関東財務局長に提出
- (6) 有価証券届出書の訂正届出書
平成17年10月11日関東財務局長に提出
平成17年9月30日提出の有価証券届出書（一般募集及び第三者割当増資）に係る訂正届出書である。
- (7) 有価証券届出書の訂正届出書
平成17年10月11日関東財務局長に提出
平成17年9月30日提出の有価証券届出書（第三者割当増資）に係る訂正届出書である。
- (8) 臨時報告書
平成17年10月27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号及び第19号（財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書である。
- (9) 有価証券報告書の訂正報告書
平成17年12月20日関東財務局長に提出
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）の有価証券報告書に係る訂正報告書である。
- (10) 発行登録書（普通社債）及びその添付書類
平成18年2月27日関東財務局長に提出
- (11) 訂正発行登録書
平成18年2月28日関東財務局長に提出
- (12) 臨時報告書
平成18年4月25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号及び第19号（財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書である。
- (13) 臨時報告書の訂正報告書
平成18年5月24日関東財務局長に提出
平成18年4月25日提出の臨時報告書に係る訂正報告書である。
- (14) 訂正発行登録書
平成18年5月24日関東財務局長に提出
- (15) 発行登録追補書類（普通社債）及びその添付書類
平成18年6月2日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はない。

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18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 公認会計士 富山 兼忠 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 那須 伸裕 印
業務執行社員

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17年4月1日から平成18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18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。

追記情報

- (1) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は固定資産の減損に係る会計基準及び適用指針を当連結会計年度より適用した。
- (2) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されているとおり、会社は宣伝費の計上時期を当連結会計年度より変更した。
- (3) 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年6月13日に無担保社債の発行を行った。

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。

独立監査人の監査報告書

平成18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17年4月1日から平成18年3月31日までの第74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18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

追記情報

- (1) 会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は固定資産の減損に係る会計基準及び適用指針を当事業年度より適用した。
- (2) 会計処理方法の変更に記載されているとおり、会社は宣伝費の計上時期を当事業年度より変更した。
- (3) 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年6月13日に無担保社債の発行を行った。

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。