

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18年4月1日
(第75期) 至 平成19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	22
3. 設備の新設、除却等の計画	28
第4 提出会社の状況	29
1. 株式等の状況	29
2. 自己株式の取得等の状況	35
3. 配当政策	36
4. 株価の推移	36
5. 役員の状況	37
6. コーポレート・ガバナンスの状況	40
第5 経理の状況	44
1. 連結財務諸表等	45
2. 財務諸表等	88
第6 提出会社の株式事務の概要	122
第7 提出会社の参考情報	123
1. 提出会社の親会社等の情報	123
2. その他の参考情報	123
第二部 提出会社の保証会社等の情報	124

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19年6月27日
【事業年度】	第75期（自平成18年4月1日至平成19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 （大阪府大阪市中央区南船場四丁目4番3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71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
売上高 (百万円)	508,625	508,334	540,303	558,646	573,549
経常利益 (百万円)	20,358	22,378	30,775	56,810	60,424
当期純利益 (百万円)	5,144	5,370	7,566	10,143	31,364
純資産額 (百万円)	69,904	81,986	83,978	145,470	196,282
総資産額 (百万円)	894,508	893,881	874,942	885,741	954,074
1株当たり純資産額 (円)	152.91	178.88	181.96	273.47	326.74
1株当たり当期純利益 (円)	11.03	11.50	16.17	20.25	59.00
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	16.09	20.19	58.99
自己資本比率 (%)	7.8	9.2	9.6	16.4	18.2
自己資本利益率 (%)	7.7	7.1	9.1	8.8	19.7
株価収益率 (倍)	10.4	31.0	27.9	52.0	22.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	39,682	45,146	34,467	54,232	13,844
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△25,688	△10,986	17,571	△2,003	△106,424
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△14,224	△20,836	△27,622	△29,498	24,248
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	59,494	72,780	97,188	119,933	51,701
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	14,232 (3,983)	14,366 (4,506)	14,339 (4,418)	14,633 (4,879)	15,207 (5,297)

(注) 1. 売上高には、消費税等を含んでいない。

2. 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。

3. 第75期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用している。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第71期	第72期	第73期	第74期	第75期	
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	
売上高 (百万円)	226,461	219,136	235,119	240,019	223,483	
経常利益 (百万円)	11,001	11,885	17,643	41,551	40,993	
当期純利益 (百万円)	2,294	3,112	2,651	5,513	13,804	
資本金 (百万円)	32,154	32,289	32,639	57,499	57,551	
発行済株式総数 (株)	457,256,304	458,539,304	461,876,304	532,849,304	533,345,304	
純資産額 (百万円)	80,810	90,010	87,605	144,404	154,980	
総資産額 (百万円)	720,733	717,479	682,251	669,959	745,290	
1株当たり純資産額 (円)	177.00	196.67	190.10	271.70	291.56	
1株当たり配当額 (内1株当たり中間 配当額)	(円) (円)	2.50 (-)	2.50 (-)	2.50 (-)	5.00 (-)	7.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	5.02	6.82	5.72	11.11	25.97	
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	-	-	5.69	11.07	25.96	
自己資本比率 (%)	11.2	12.5	12.8	21.6	20.8	
自己資本利益率 (%)	2.9	3.6	3.0	4.8	9.2	
株価収益率 (倍)	22.9	52.3	78.8	94.7	51.7	
配当性向 (%)	49.8	36.7	43.7	45.0	27.0	
従業員数 (名)	496	522	541	547	554	

(注) 1. 売上高には、消費税等を含んでいない。

2. 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。

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
平成19年2月	不動産ファンド運用を行う東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社を設立

3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社68社、関連会社69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している。

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。

また、不動産ファンド事業の拡大・発展を図るため、主に不動産を対象とする投資助言、投資運用、不動産証券化業務等を行う東急不動産キャピタル・マネジメント㈱を当期に設立した。

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、及びスキー場等のリゾート施設の経営を行い、子会社である㈱東急リゾートサービ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㈱、㈱ハンターマウンテン塩原がスキー場を、房総興発㈱、㈱猿島カントリー等がゴルフ場を、伊豆観光開発㈱がゴルフ場等レジャースポーツ施設を、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを経営している。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。

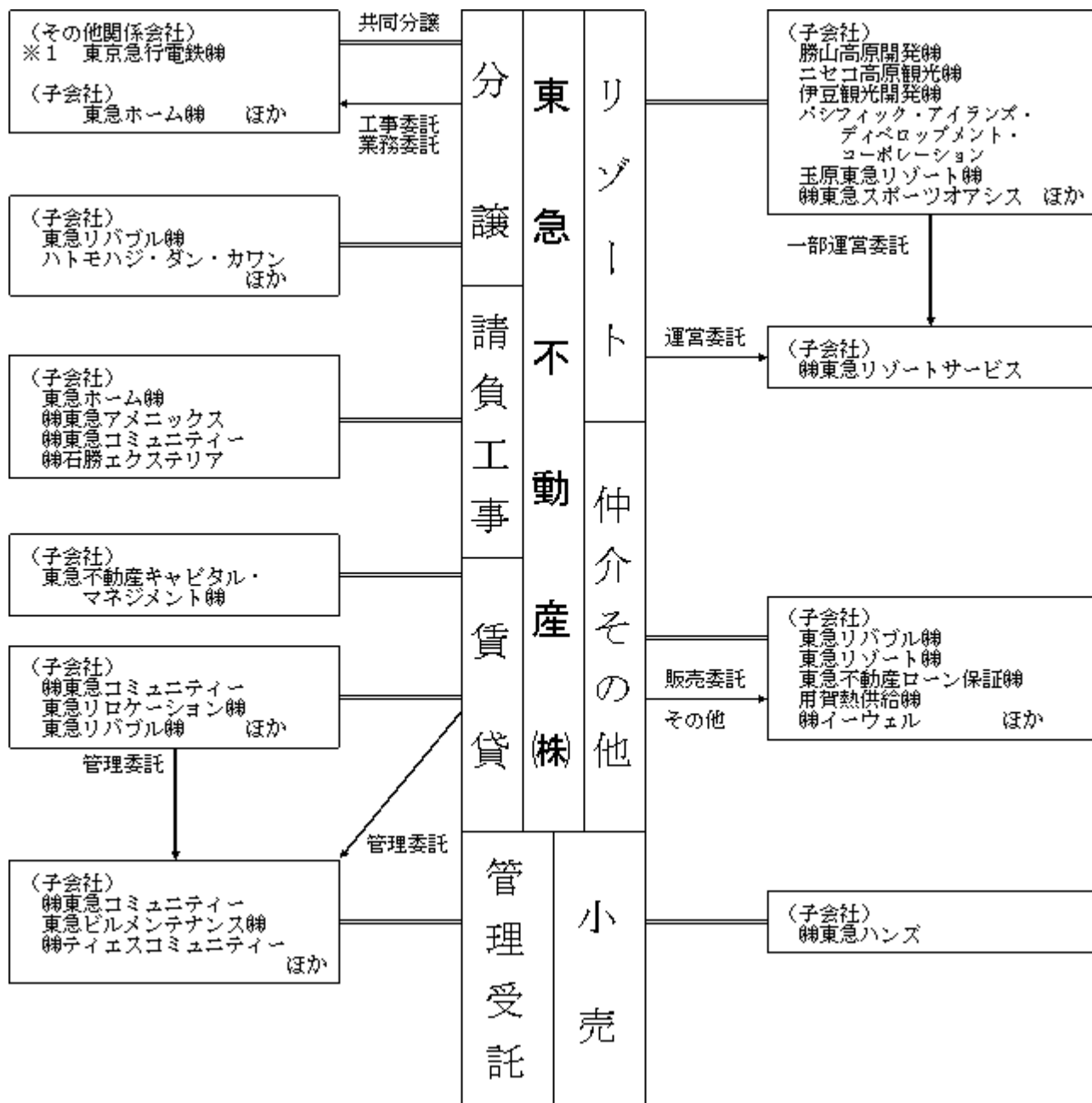
当期にはゴルフ場を経営する㈱芝山ゴルフ倶楽部を買収している。

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、中高層住宅の販売代理業務を子会社である東急リバブル㈱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。(61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19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)	4	—	当社の販売物件の販 売代理を行ってい る。	事務所として当社のビ ル等を貸借している。
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	12	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)	4	—	—	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	7	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)	2	3	当社販売・運営物件 の造園工事を行っ ている。	事務所として当社のビ ル等を貸借している。
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	5	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	4	—	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	4	—	—
玉原東急リゾート㈱	群馬県 沼田市	100	スキー場の経 営等	90.00	1	4	—	—
堂ヶ島マリン㈱	東京都 渋谷区	28	船舶による旅 客運行事業等	100.00	1	4	—	当社の設備を貸借し ている。
㈱ウェルネス広島	広島県 広島市	50	フィットネス クラブの経営 等	80.00	—	4	—	—
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	1	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。

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			
					役員の内兼任		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 ル等を賃貸している。
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)	—	3	—	—
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)	—	3	—	—
用賀熱供給㈱	東京都 世田谷区	180	熱供給等	80.00	1	3	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 ビルを賃貸している。
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 ビルを賃貸している。
北海道東急ビルメンテ ナンス㈱	北海道 札幌市	10	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
㈱湘南コミュニティー	神奈川県 藤沢市	10	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	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)	—	—	—	事務所等として当社の ビルを賃貸している。
㈱コミュニティースタ ッフ	東京都 渋谷区	90	労働者派遣事 業等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
㈱ティエスココミュニ ティー	東京都 千代田区	70	建物の保守・ 清掃等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
㈱大阪会館	大阪府 大阪市	40	土地建物の管 理・賃貸等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
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㈱	神奈川県 横浜市	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)	—	—	—	—
東急リバブルスタッフ㈱	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㈱	北海道 札幌市	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㈱	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㈱	東京都 中央区	10	土地建物の賃 貸等	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)		
(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	3	—	—
(株)東急スポーツオアシス	東京都 渋谷区	100	フィットネス クラブの経営 等	100.00	1	5	子会社のフィットネ スクラブの運営を行 っている。	当社のビル等を貸借 している。
(株)東急リゾートサービス	東京都 渋谷区	100	ホテル・ゴル フ場等の運営 受託等	100.00	1	8	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 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。	—
バシフィック・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)	1	2	—	—
P. T. ハトモジダ 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	98.95	1	3	—	—
(株)日本住情報交流セン ター	神奈川県 横浜市	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	4	—	—
(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	—	—
(株)嘉徳カントリー	福岡県 飯塚市	10	ゴルフ場の経 営等	100.00 (1.00)	1	4	—	—
(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	4	—	—
(株)吉川カントリー倶楽部	兵庫県 三木市	80	ゴルフ場の経 営等	100.00	1	3	—	—
大日東町特定目的会社	東京都 千代田区	65	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	—	4	—	—
(株)芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	498	ゴルフ場の経 営等	100.00 (5.02)	1	4	—	—

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)松坂商店	東京都 渋谷区	10	不動産の開発 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
恵比寿都市開発(同)	東京都 渋谷区	10	不動産の開発 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
(株)東京レジデンシャル サービス(株)	東京都 港区	10	不動産の賃貸 等	70.00 (70.00)	—	—	—	—
東急不動産キャピタル・ マネジメント(株)	東京都 渋谷区	300	不動産投資 助言運用等	100.00	1	4	—	当社のビル等を賃借 している。
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	98	ゴルフ場の経 営等	50.00	—	3	—	—
TLCリゾートマネジ メント(株)	東京都 渋谷区	10	ゴルフ場の運 営助言等	100.00	1	3	—	—
(株)ダイヤモンドアイ	東京都 渋谷区	30	インターネット ト広告の代理 等	80.00	1	4	—	—
(有)キング	東京都 中央区	3	不動産の賃貸 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
(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	—	2	—	—
太平洋ホールディング ス(同)	東京都 港区	5	ゴルフ場の経 営等	0.00 [39.00]	—	—	—	—
(その他の関係会社) ※3 東京急行電鉄(株)	東京都 渋谷区	121,723	鉄軌道事業他	16.76 (0.16)	3	—	住宅の共同分譲を行 っている。	施設の賃借等を行っ ている。

(注) 1. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の [] 内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数である。

2. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の () 内は間接所有割合で内数である。

※3. 有価証券報告書提出会社である。

※4. (株)東急コミュニティー及び東急リパブル(株)は、それぞれ売上高(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、それぞれ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19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	273 (39)
請負工事業	1,032 (18)
小売業	2,877 (336)
賃貸業	918 (33)
管理受託業	5,311 (2,418)
リゾート業	2,027 (2,322)
仲介その他業	2,454 (114)
全社（共通）	315 (17)
合計	15,207 (5,297)

(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19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）
554	40.3	17.8	10,872,054

(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5,735億円（対前年+2.7%）、営業利益659億円（同+1.7%）、経常利益604億円（同+6.4%）、当期純利益は314億円（同+209.2%）となり、前期に対して増収増益、予想（18年11月公表）に対しても増益の決算となりました。営業利益は分譲セグメントにおける投資家向けビル売却などにより11億円の増益、経常利益は支払利息の減少7億円などもあり36億円の増益で6期連続の最高益更新となりました。

特別損益では固定資産売却益など特別利益において125億円を計上いたしましたが、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）の早期適用による評価損158億円など特別損失において310億円を計上いたしました。また、税金費用等の戻入もあり、当期利益は314億円と大幅な増益となり、最高益を更新いたしました。

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

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	5,586	5,735	149
営業利益	649	659	11
経常利益	568	604	36
当期純利益	101	314	212

有利子負債	3,441	3,705	264
-------	-------	-------	-----

セグメント別業績

売上高

(億円)

	前期	当期	比較
	5,586	5,735	149
分譲	1,411	1,531	120
請負工事	722	712	△10
小売	900	858	△42
賃貸	1,053	1,014	△39
管理受託	717	726	9
リゾート	454	511	57
仲介その他	493	555	62
全社・消去	△163	△170	△7

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較
	649	659	11
分譲	117	190	72
請負工事	13	10	△3
小売	19	△4	△24
賃貸	434	357	△77
管理受託	24	40	17
リゾート	26	34	8
仲介その他	65	86	20
全社・消去	△50	△53	△3

①分譲業

売上高は1,531億円（対前期+8.5%）、営業利益は190億円（同+61.6%）となりました。その内訳はマンション3,248戸1,038億円、建売住宅483戸133億円、別荘66億円となっております。当期より投資家向けビル売却を計上したため、大幅増益となりました。

当期はマンションを新たに3,209戸供給いたしました。販売は引き続き好調に推移しており、次年度売上予定に対する契約済み割合は55%（同+3ポイント）となっております（単体）。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,411	1,531	120
営業利益	117	190	72

売上高内訳

（消去前・億円）

	前期	当期	比較
マンション	1,140	3,248戸 1,038	△102
戸建	161	483戸 133	△29
別荘	30	300戸 66	37
その他分譲	80	— 294	214

供給販売戸数（単体）

（戸）

	新規供給	契約戸数
計	4,116	3,867
マンション	3,209	3,113
戸建	457	439
別荘	450	315

完成在庫数（単体）

（戸）

	18/03末	19/03末
マンション	71	258
戸建	33	102

②請負工事業

売上高は712億円（同△1.4%）、営業利益は10億円（同△23.3%）となりました。注文住宅、リフォーム等において、粗利益率の改善がありましたが、マンション共用部の大規模修繕工事などの減収、費用計上の見直し等から減益となりました。受注につきましても賃貸住宅等の受注減により前期を下回りました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	722	712	△10
営業利益	13	10	△3

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	256	254	△2
リフォーム	169	166	△3
造園その他	297	291	△6

受注高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
受注高計	652	626	△26
注文住宅	287	268	△19
リフォーム	169	166	△3
造園その他	196	193	△4

③小売業

売上高は858億円（同△4.7%）、4億円の営業損失となりました。既存店における減収（同△4.2%）、ららぽーと豊洲店（江東区、平成18年10月開業）、ららぽーと横浜店（横浜市、平成19年3月開業）、大宮店（さいたま市、平成19年3月開業）の開業費用負担などによるものです。今後、柏店（柏市、平成19年8月）、銀座店（中央区、平成19年秋）の新規開業を予定しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	900	858	△42
営業利益	19	△4	△24

売上高内訳

（億円）

（現店舗数）	前期	当期	比較
首都圏(10)	631	601	△31
関西圏(3)	164	156	△9
地方(2)	68	65	△3
小型店(6)	34	34	0

④賃貸業

売上高は1,014億円（同△3.7%）、営業利益は357億円（同△17.7%）となりました。前期に計上したSPCを通じた「北の丸スクエア」の売却配当の影響により減収減益となりましたが、当期において売却配当などが計画を上回り、予想に対しては増収増益となっております。売上内訳のうち、保有・借上も減収となっておりますが、前期に実施した「世田谷ビジネススクエア」などの売却、不採算の借上ビルの解約によるものです。

当期は、首都圏を中心としたオフィスビル市場の好調を受けてテナント営業も好調に推移し、新たに内幸町東急ビル、京都烏丸パーキングビル、日本橋丸善東急ビル、大手町北東急ビル、神田須田町ブレイスを全て満室開業いたしました。3月末の空室率（単体）は、0.9%と改善を続けており、既存ビルも引き続き増収となりました。

また、オフィスビル・商業施設・住宅のファンドをそれぞれ新たに立ち上げ、当社が組成する不動産私募ファンドは合計8件となりました。新たな組成に向けた準備も順調に進捗しており、ファンド事業の拡大を推進してまいります。

今後の新規開発につきましては、平成19年度に（仮）汐留I-2プロジェクトなど、平成20年度に（仮）日本橋3丁目プロジェクトなどの開業を予定しており、SPCを通じた優良な賃貸資産は着実に拡大する見込みです。

また、子会社において展開している住宅賃貸事業についても管理代行などの物件開発が順調に進捗しております。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室体制ですが、高稼働率（85.1%）を維持するなど好調に推移しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,053	1,014	△39
営業利益	434	357	△77

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
保有	217	198	△19
借上	145	134	△12
SPC	349	254	△95
子会社計	342	428	86

SPCへのエクイティー投資残高（単体）

17/03末	18/03末	19/03末	
40	56	60	（件）
681	865	1,558	（億円）

オフィス商業 賃貸床面積・空室率

	17/03末	18/03末	19/03末
賃貸床面積 (㎡)	803,459	759,414	777,209
オフィス・商業	588,951	504,683	497,277
S P C	214,508	254,731	279,932
空室率 (連結)	3.7%	1.7%	1.1%
空室率 (単体)	3.2%	1.5%	0.9%

主な新規開業予定

	用途・開業		延床(千㎡)
品川東急ビル	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	119
新橋東急ビル	オフィス	20/04	15
(仮)南青山3丁目プロジェクト	オフィス	20/05	12
(仮)日本橋3丁目プロジェクト	オフィス・商業	20/06	29

住宅賃貸戸数

	17/03末	18/03末	19/03末
住宅賃貸物件	9,486	12,411	11,467
賃貸管理代行	34,538	37,518	44,493
社宅管理代行	27,659	33,098	42,614

⑤管理受託業

売上高は726億円 (同+1.2%)、営業利益は40億円 (同+70.6%) となりました。前期に(株)東急コミュニティーの株式追加取得にともなうのれんの一括償却 (13億円) という一時的減益要因がありましたが、当期は増収増益となりました。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19千戸の新規受注がありましたが、解約もあり当期末339千戸 (対前期末+12千戸) となりました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	717	726	9
営業利益	24	40	17

期末管理物件数

	17/03末	18/03末	19/03末
マンション (戸)	315,166	326,743	339,105
ビル (件)	1,229	1,139	1,118

⑥リゾート業

売上高は511億円（同+12.6%）、営業利益は34億円（同+32.7%）となりました。前期に取得した新規施設の寄与に加え、東急ハーヴェストクラブや前期に取得したゴルフ場などの会員権の販売好調により増収増益となりました。

会員制リゾートホテル事業の東急ハーヴェストクラブは、10月に那須を開業したほか、旧軽井沢アネックス（平成19年7月）、V I A L A箱根翡翠（平成20年4月）の開業を予定しており、引き続き好調に推移しております。フィットネスクラブの東急スポーツオアシスも新たに3店舗を開業し、ゴルフ事業では当期において榎芝山ゴルフ倶楽部を新たに取得、更に榎太平洋クラブとも業務提携いたしました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	454	511	57
営業利益	26	34	8

売上高内訳

（億円）

（現施設数）	前期	当期	比較
ゴルフ(19)	59	88	29
ハーヴェスト(21)	81	89	8
オアシス(24)	91	104	13
スキー(8)	101	103	3
その他	121	126	4

（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555億円（同+12.6%）、営業利益は86億円（同+30.6%）となりました。不動産取引の活発化を背景に東急リバブル(株)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+19.7%）、前期に引き続き増収増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	493	555	62
営業利益	65	86	20

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	341	398	58
販売受託	70	66	△4
福利厚生受託	17	21	5
その他	65	69	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て682億円減少し、当期末は517億円となりました。
当期における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益419億円、販売用不動産等の評価損184億円、減価償却費113億円等の資金増加の一方、棚卸資産の取得による減少373億円、受託販売預り金の減少197億円、法人税等の支払い104億円等もあり、138億円の資金増加となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、エクイティ投資の回収276億円、固定資産売却収入151億円等の資金増加がありました。また、エクイティ投資844億円、固定資産投資426億円、有価証券投資176億円等により、1,064億円の資金減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済965億円、預り保証金敷金の減少142億円等の資金減少がありました。また、長期借入金1,048億円、社債発行200億円等を調達し、242億円の資金増加となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産能力

生産能力に該当する事項はない。

(2) 受注実績

受注実績については「業績等の概要」に含めて記載している。

(3) 販売実績

区分	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	金額 (百万円)	前年同期比 (%)
1. 分譲業	152,957	8.5
2. 請負工事業	65,483	△4.2
3. 小売業	85,595	△4.7
4. 賃貸業	99,844	△3.3
5. 管理受託業	66,906	2.1
6. リゾート業	51,025	12.6
7. 仲介その他業	51,734	14.0
合計	573,549	2.7

(注) 1. 上記の金額には消費税等が含まれていない。

(注) 2. セグメント間の取引は相殺消去している。

(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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	販売面積 (千㎡)	
神奈川県所在土地 (戸塚区上倉田ほか)	170	
千葉県所在土地 (あすみが丘東ほか)	84	
栃木県所在土地 (那須郡那須町ほか)	77	
東京都所在土地 (渋谷区恵比寿西ほか)	41	
北海道所在土地 (札幌市中央区ほか)	27	
熊本県所在土地 (阿蘇郡長陽村ほか)	24	
大阪府所在土地 (枚方市高塚町ほか)	22	
その他	128	
計	577	

(2) 建物販売戸数・面積

当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
区分	販売戸数 (戸)	販売面積 (千㎡)
戸建住宅	517	56
中高層住宅	5,269	226
別荘	385	15
計	6,171	298

(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】

(1) 経営の基本方針

当社企業グループは7つの事業アプローチから人と暮らしをトータルに見つめ、顧客とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業である。また東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めながら、21世紀を向かえ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」を経営のキーワードにすえ、顧客に新しい商品を提供し続けることで株主価値の拡大を目指している。なお、「自立と共創」の実践に向けて連結子会社である株式会社東急コミュニティ、東急リバブル株式会社は市場を通じた株主の預託を受けながら一層の経営改善と成長を目指し、東京証券取引所に上場している。

(2) 中期的な経営戦略

中期経営計画 Grow Value 2007(平成17年度～平成19年度)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、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)の拡大に加え、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。

また、中期経営計画 Grow Value 2007において、最終年度である平成19年度の連結営業利益の目標は520億円、ROAの目標は6.0%としているが、当期は前期に引き続き、この目標指標を上回る結果となったため、平成19年度は連結営業利益720億円、ROA7.3%を目標としている。なお、平成20年度を初年度とする次期中期経営計画は現在策定中である。

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。当期は積極的な投資を進め、期末の借入金在高は3,505億円、さらに200億円の社債発行による調達を実施した結果、有利子負債合計が3,705億円(対前期末+264億円)と増加した。一方借入金等の固定金利比率は84%(単体)と高く、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に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9,541億円で、683億円の増加である。

流動資産は販売用土地建物が203億円増加したが、現預金が687億円減少したことなどから、327億円減少した。固定資産（有形固定資産と無形固定資産の合計）は426億円の新規投資をしたことから、313億円増加した。投資有価証券と匿名組合出資金はS P Cへの高水準の新規投資を引き続き継続したことなどから合計679億円の増加である。

(負債)

当期末における負債の残高は7,578億円で、373億円の増加である。

短期借入金と長期借入金及び社債を合わせた有利子負債は3,705億円で264億円増加した。未払法人税等は195億円と121億円増加した。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225億円と40億円減少した。預り保証金・敷金はリゾート会員権の販売などにより、1,449億円と26億円の増加である。

(純資産)

当期末における純資産の残高は1,963億円である。

剰余金の配当27億円など実施したほか、当期純利益として314億円を計上した結果である。

(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404億円少ない138億円の入超である。たな卸資産の増加及び受託販売の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、販売用不動産等評価損などがあったためである。

投資活動によるキャッシュ・フローは、前期の20億円出超から1,064億円の大幅出超となった。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大型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、前期の295億円出超から242億円の入超となった。社債の発行により200億円を調達したのに加え、借入金の調達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1,199億円から683億円減少し、517億円となった。

(2) 経営成績の分析

売上高は5,735億円で前期に比べ149億円の増収である。

セグメント別では、分譲は投資家向けビル売却などから120億円の増収、請負工事はマンション共用部の大規模修繕工事などの減少から減収、小売は既存店における減収傾向が引き続き42億円の減収である。賃貸はS P Cを通じたビル売却の配当減などから39億円の減収、管理受託はマンション管理物件の増加などにより9億円の増収、リゾートは前期に取得した施設の通期寄与などにより57億円の増収、仲介その他も売買仲介の好調により62億円の増収である。

営業利益は請負工事、小売、賃貸が減益、分譲、管理受託、リゾート、仲介その他の4セグメントはいずれも増益で、分譲における投資家向けビル売却などにより前期に比べ11億円の増益で659億円である。

営業外収益は受取配当金の増加などから21億円で12億円の増加、営業外費用は支払利息の減少から77億円で13億円減少し、結果経常利益は前期に比べ36億円の増益で604億円である。

特別利益は、固定資産売却益119億円などを計上したことから125億円である。一方特別損失は、過年度販売用不動産評価損158億円など合計310億円である。

法人税等調整額は、税効果資産の積み増しなどから149億円の戻入である。

結果、当期純利益は前期に比べ212億円増益の314億円で、1株当たり当期純利益は59.00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、42,528百万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	174百万円	0.41%
請負工事	767百万円	1.80%
小売	2,152百万円	5.06%
賃貸	23,066百万円	54.24%
管理受託	90百万円	0.21%
リゾート	13,712百万円	32.24%
仲介その他	1,241百万円	2.92%
小計	41,205百万円	96.89%
消去または全社	1,322百万円	3.11%
合計	42,528百万円	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、3棟のモデルルームを新規オープンしたほか、9棟の体感型モデルを新規オープンするなどの設備投資を行った。

<小売>

(株)東急ハンズにおいて、首都圏に3店舗を新規オープンしたほか、商品管理システムの新規取得等の設備投資を行った。

<賃貸>

当社において、主に賃貸用物件の取得、既存稼働物件の修繕等の設備投資を実施したほか、(株)東急コミュニティー、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物件の買収、既存稼働物件の改修を行った。

<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、シニア住宅用地の新規取得を行った。また、その他各ゴルフ場施設などにおいて新規設備取得・修繕工事を実施したほか、各社においてもスキー場・ゴルフ場などの施設の保守整備のため設備投資を行った。

<仲介その他>

東急リバブル(株)において、4店舗を新規オープンしたほか、各仲介営業所における改装工事を行った。

<全社>

主に、プログラム開発に関する設備投資等を行った。

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

該当事項なし

国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
(株)東急ハンズ	西渋谷東急ビル	東京都渋谷区	小売	店舗	1,697	1,617	791	11	2,419

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	4,279	12	14,194	—
江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル・店舗	5,828	7,346	3,838	80	11,264	—
恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,153 (951)	7,145	3,341	669	11,155	—
聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所・ホテルほか	—	—	6,566	4,581	11,147	—
蒲田東急ビル本館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	1,807	130	11,041	6
二子玉川事業用地	東京都世田谷区	賃貸	事業予定地	32,232	10,573	62	28	10,663	—
成田東急ビル	千葉県成田市	賃貸	ホテル	40,471 (149)	196	7,040	336	7,573	—
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	3,131	309	7,369	—
札幌東急ビル	札幌市中央区	賃貸	ホテル・店舗	4,443	5,330	1,742	98	7,170	2
神田須田町プレイス	東京都千代田区	賃貸	事務所	944	5,041	1,244	29	6,314	—
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	2,631	13	5,471	—
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	2,356	35	5,381	—
DPM道玄坂	東京都渋谷区	賃貸	事務所	493	5,354	—	—	5,354	—
青山東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	820	3,355	1,857	85	5,297	—
三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	—	—	2,542	2,368	4,910	—
渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	2,059	24	4,703	—
カコー桜丘	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗ほか	1,515	4,025	253	—	4,278	—
三田東急アパートメント	東京都港区	賃貸	共同住宅ほか	5,599	4,210	26	1	4,238	—
南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	3,949	153	1	4,103	—
恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,115	2,508	882	47	3,437	—
ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,145	2,848	451	3	3,302	—
代官山アパート	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	915	1,284	1,578	12	2,874	—
自由ヶ丘東急ビル	東京都目黒区	賃貸	店舗	465 (228)	2,446	404	11	2,861	—
西五反田東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	1,337	1,164	1,348	9	2,521	—
池袋東口東急ビル	東京都豊島区	賃貸	事務所	770	1,992	498	1	2,491	—
千葉TNビル	千葉市中央区	賃貸	事務所	841	1,740	706	4	2,450	—
渋谷TODビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	443	1,940	372	6	2,318	—
あすみが丘バースモール	千葉市緑区	賃貸	店舗	7,710	1,941	315	38	2,294	—
大塚HTビル	東京都豊島区	賃貸	事務所	(456)	—	349	1,596	1,945	—
渋谷新南口ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	849	1,199	536	19	1,754	—

設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)				従業員数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
ラ・バーモささしま	名古屋市中村区	賃貸	店舗	—	—	1,479	83	1,562	—
エビスビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	558 (398)	879	87	466	1,432	—
麻布東急アパートメント	東京都港区	賃貸	共同住宅	1,995	1,370	7	1	1,378	—
渋谷THビル	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅ほか	237	1,114	248	—	1,362	—
グランゲート宝塚	兵庫県宝塚市	賃貸	店舗	—	—	1,118	95	1,213	—
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	—	—	1,086	20	1,106	—
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	121	—	946	—

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	888	1,116	10,683	—
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	7,552	881	1,950	10,383	—
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	1,229	841	9,598	—
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	298	409	8,392	—
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	6,219	212	283	6,714	—
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	629,020	6,193	191	197	6,581	—
センター南計画	神奈川県横浜市	リゾート	シニア住宅予定地	3,174	3,604	—	—	3,604	—
阿蘇東急ゴルフコース	熊本県阿蘇郡南阿蘇村	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	576,182	3,122	205	216	3,543	—
浜名湖団地施設	静岡県引佐郡三ヶ日町	リゾート	テニスコート、 マリナーほか	70,093	3,227	22	66	3,315	—
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	397	233	2,647	—
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)	922	321	1,214	2,457	—
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	1,859	61	2,195	—
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	478	447	1,983	—
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)	13	76	1,622	1,711	—
グランクレールあざみ野	神奈川県横浜市	リゾート	シニア住宅	—	—	1,592	111	1,703	—
グランデコススキー場	福島県耶麻郡北塩原村	リゾート	スキー場、 ホテルほか	243,025	148	827	536	1,512	—

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	887	108	1,497	—
東急ハーヴェスト クラブ那須	栃木県那須郡 那須町	リゾート	ホテル	11,355	345	935	127	1,407	—
グランクレール藤 が丘	神奈川県横浜市	リゾート	シニア住宅	—	—	1,107	259	1,366	—
瀬良垣計画	沖縄県国頭郡 恩納村	リゾート	事業予定地	17,639	1,300	—	—	1,300	—
(仮称)グランクレ ール美しが丘	神奈川県横浜市	リゾート	シニア住宅予定地	2,682	1,243	—	—	1,243	—
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	783	78	1,266	—
(仮称)グランクレ ール青葉台	神奈川県横浜市	リゾート	シニア住宅予定地	2,701	1,189	—	—	1,189	—

(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	685	4	3,492	27
㈱東急コミュニ ティー	江坂東急ビル武 番館	大阪府吹田市	賃貸	店舗、 共同住宅	1,430	2,012	427	10	2,449	—
㈱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	252	—	1,137	—
㈱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)	—	295	466	761	8
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)	—	936	903	1,839	—
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	761	13	1,846	6
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	656	9	1,527	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	650	18	1,481	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	(443)	—	913	22	935	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	(446)	—	755	22	778	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	—	—	64	535	600	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)	7,656	611	331	8,599	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	318	2,126	37

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	
㈱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)	1,333	234	222	1,791	—
伊豆観光開発㈱	天城高原ゴルフコース	静岡県伊豆市	リゾート	ゴルフ場 (18H)	1,216,634	1,100	125	450	1,675	22
伊豆観光開発㈱	天城高原ファミリーパーク	静岡県伊豆市	リゾート	レジャー施設	10,738	57	374	594	1,026	12
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	1,241	2,554	1,337	5,133	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	—	—	743	620	1,363	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	4,959	93	1,855	6,908	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 那須塩原市 他	リゾート	スキー場	1,138 (1,335,923)	35	575	866	1,478	44
箕面エス・シー(有)	箕面エス・シービル	大阪府箕面市	賃貸	商業施設	(37,466)	—	5,457	340	5,798	—
㈱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	1,256	49	4,133	19

(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)	—	2,076	1,046	3,122	235

(*) : 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

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 (㎡)
	(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㈱	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B E A M	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
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㈱	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㈱	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					150,248

(国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	貸借面積 (㎡)
㈱東急コミュニティー	リバージュ品川	東京都港区	賃貸	共同住宅	34,928
㈱東急コミュニティー	サンクレール荒川ブランガーデン	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	グウ マグノリア	大阪市西区	賃貸	共同住宅	6,799
㈱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プラザ心齋橋	大阪市中央区	小売	店舗	13,667
㈱東急ハンズ	横浜第二宮本ビル	横浜市西区	小売	店舗	13,609
㈱東急ハンズ	住生池袋ビル	東京都豊島区	小売	店舗	13,382
㈱東急ハンズ	西渋谷東急ビル	東京都渋谷区	小売	店舗	13,207
㈱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	江坂東急ビル	大阪府吹田市	小売	店舗	6,067
㈱東急ハンズ	DOMショッピングセンター	さいたま市大宮区	小売	店舗	5,253
㈱東急ハンズ	アーバンドックららぽーと豊洲	東京都江東区	小売	店舗	4,896
㈱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	ららぽーと横浜	横浜市都筑区	小売	店舗	3,536
㈱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㈱	エディフィシオキーヨ	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	5,354
リバブルピーエイ㈱	AMAX YOKOHAMA	横浜市西区	賃貸	共同住宅	5,168
リバブルピーエイ㈱	ガーデナヴィル市川妙典	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	4,382

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 (㎡)
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㈱	サンソレイユ松戸	千葉県松戸市	賃貸	共同住宅	3,787
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
東急リロケーションサービス㈱	ブリリアントヨス	東京都中央区	賃貸	共同住宅	8,921
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㈱	ザセンチュリー宮崎台	川崎市宮前区	賃貸	共同住宅	4,770
東急リロケーションサービス㈱	アリーム稲毛海岸	千葉市美浜区	賃貸	共同住宅	4,566
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㈱	ネクステージレジデンス中央湊	東京都中央区	賃貸	共同住宅	3,856
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㈱	Brillia代官山プレステージ	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	3,567
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					328,763

(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 (仮称)グランクレール 美しが丘	横浜市 青葉区	リゾート	シニア住宅	1,560	25	自己資金又は 借入金	平成18年11月	平成19年12月
東急リロケーション㈱ 東急ステイ水道橋	東京都 千代田区	賃貸	ホテル	1,067	238	自己資金又は 借入金	平成18年7月	平成19年5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	発行可能株式総数(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19年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成19年6月27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	533,345,304	533,345,304	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	533,345,304	533,345,304	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項なし

(3)【ライツプランの内容】

該当事項なし

(4) 【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
平成18年4月1日～ 平成19年3月31日 (注3)	496,000	533,345,304	52	57,551	52	33,740

(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

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㈱

(5) 【所有者別状況】

平成19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）	—	92	58	289	375	10	26,312	27,136	—
所有株式数 （単元）	—	209,003	10,272	95,103	147,930	27	66,734	529,069	4,276,304
所有株式数の割 合（％）	—	39.50	1.94	17.98	27.96	0.01	12.61	100	—

（注） 1. 自己株式1,800,117株は「個人その他」に1,800単元、「単元未満株式の状況」に117株含めて記載している。

なお、自己株式1,800,117株は株主名簿記載上の株式数であり、平成19年3月31日現在の実保有株式数は1,797,117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11単元含まれている。

(6) 【大株主の状況】

平成19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	16.57
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	36,703	6.88
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	27,353	5.13
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	22,509	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	3.82
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	15,936	2.99
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	2.60
シー エム ビー エル エス エー リ・ミューチャル 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)	10,590	1.99
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	9,733	1.82
モルガン ホワイトフライヤーズ エクイティ デリヴェイティヴ (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)	902 MARKET STREET, WILMINGTON, DELAWARE DE 19801 USA (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	8,144	1.53
計	—	253,614	47.55

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、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4)、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. Goldman Sachs(Japan)Ltd.及びその共同保有者から提出された平成18年10月13日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成18年9月30日現在でそれぞれ以下の通り株式を保有している旨の報告を受けているが、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、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 (%)
Goldman Sachs(Japan)Ltd.	英国領 バージン・アイランド、 トルトラ、ロード・タウン、ロマスコ・ブ レイス、ウィックハムズ・ケイ1、私書箱 3140	284	0.05
Goldman Sachs International	Peterborough Court, 133 Fleet Street, London EC4A 2BB UK	2,203	0.41
Goldman Sachs Assset Management, L.P.	32 Old Slip, New York, New York, 10005 U. S. A.	6,241	1.17
Goldman Sachs & Co.	85 Broad Street, New York, New York 10004, U. S. A.	21	0.00
ゴールドマン・サックス・アセット ・マネジメント株式会社	東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木 ヒルズ森タワー	4,422	0.83
計	—	13,171	2.47

3. 三井アセット信託銀行株式会社及びその共同保有者から提出された平成18年12月15日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成18年11月30日現在で以下の通り株式を保有している旨の報告を受けている。

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いますが、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	9,856	1.85
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	4.22
中央三井インベストメンツシンガポ ール株式会社	8 Shenton Way, #14-02 Temasek Tower, Singapore 068811, Republic of Singapore	0	0.00
計	—	32,365	6.07

4. J Pモルガン信託銀行株式会社及びその共同保有者から提出された平成19年4月5日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成19年3月30日現在でそれぞれ以下の通り株式を保有している旨の報告を受けているが、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、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 (%)
J Pモルガン信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	32,898	6.17
J Pモルガン・アセット・マネジメ ント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	569	0.11
ジェー・ピー・モルガン・ホワイトフ ライヤーズ・インク	(本店) アメリカ合衆国 ニューヨーク 州 10017 ニューヨーク パーク・アベ ニュー270	8,685	1.63
ハイブリッジ・キャピタル・マネジメ ント・エルエルシー	アメリカ合衆国ニューヨーク州 10019 ニューヨーク ウェスト57ストリート 9、27階	716	0.13
計	—	42,869	8.04

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19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 1,835,000	—	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 527,234,000	527,234	同 上
単元未満株式	普通株式 4,276,304	—	同 上
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,234	—

(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11,000株 (議決権の数11個) 含まれている。

② 【自己株式等】

平成19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)	渋谷区道玄坂一丁目21番2号	1,797,000	—	1,797,000	0.34
相互保有株式					
東急グリーンシステム(株)	目黒区大橋一丁目5番3号	26,000	—	26,000	0.00
(株)東急設計コンサルタント	目黒区中目黒一丁目8番1号	12,000	—	12,000	0.00
計	—	1,835,000	—	1,835,000	0.34

(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3,000株 (議決権の数3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。

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項なし

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 旧商法第221条第6項の規定に基づく単元未満株式の買取請求による普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項なし

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項なし

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	307,574	340,878,584
当期間における取得自己株式	36,833	50,717,537

(注) 当期間における取得自己株式には、平成19年6月1日から、この有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれていない。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	12,304	12,302,374	1,993	2,678,174
保有自己株式数	1,797,117	—	1,831,957	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成19年6月1日から、この有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれていない。

3 【配当政策】

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

当期の利益配当につきましては、上記の方針に基づき、1株につき7円の期末配当を実施いたしました。

今後は、中間配当及び期末配当の年2回の剰余金の配当を行うこととし、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

内部留保金につきましては、主に将来の事業展開計画等に必要な投資資金として活用し、企業価値向上に努めてまいります。

当社は、定款に「取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる」旨を定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成19年6月27日 定時株主総会決議	3,720	7

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71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
最高(円)	251	360	486	1,234	1,548
最低(円)	105	113	272	405	704

(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18年10月	11月	12月	平成19年1月	2月	3月
最高(円)	1,220	1,145	1,177	1,244	1,548	1,422
最低(円)	1,093	1,014	1,110	1,099	1,236	1,259

(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	任期	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)	(注) 3	69
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 株式会社東急アメニックス代表 取締役社長 (現)	(注) 3	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) 平成18年10月 株式会社東急ハンズ代表取締役 社長 (現)	(注) 3	38
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)	(注) 3	44
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)	(注) 3	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	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)	(注) 3	22
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)	(注) 3	12
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)	(注) 3	19
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)	(注) 3	—
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)	(注) 3	47
取締役		袖山 靖雄	昭和22年5月28日生	昭和45年4月 当社入社 平成8年6月 東急リパブル株式会社取締役 平成11年6月 同社常務取締役 平成15年6月 同社代表取締役社長 平成16年6月 当社取締役 (現) 平成17年6月 東急リパブル株式会社 代表取 締役社長 社長執行役員 (現)	(注) 3	3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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)	(注) 4	—
常勤監査役		黒崎 匠	昭和22年12月6日生	昭和46年4月 当社入社 平成2年10月 東急リパブル株式会社住宅営業本部住宅営業第二部長 平成17年4月 同社経営管理本部人材開発部長 平成19年6月 当社常勤監査役(現)	(注) 4	—
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 平成19年4月 同社代表取締役 副社長執行役員(現)	(注) 4	—
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(現)	(注) 4	50
計						362

- (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. 平成18年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成19年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入している。執行役員は15名で、上記「役員状況」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
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11名で構成され、経営上の最高意思決定機関として、法令及び定款に定められた事項並びに重要な業務に関する事項を決議し、業務執行状況を監督している。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19年6月27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	百井 俊次
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、会計士補等4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19年6月27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 代表取締役副社長執行役員
監査役	安達 功	東京急行電鉄株式会社 専務取締役

(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。

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3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開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。

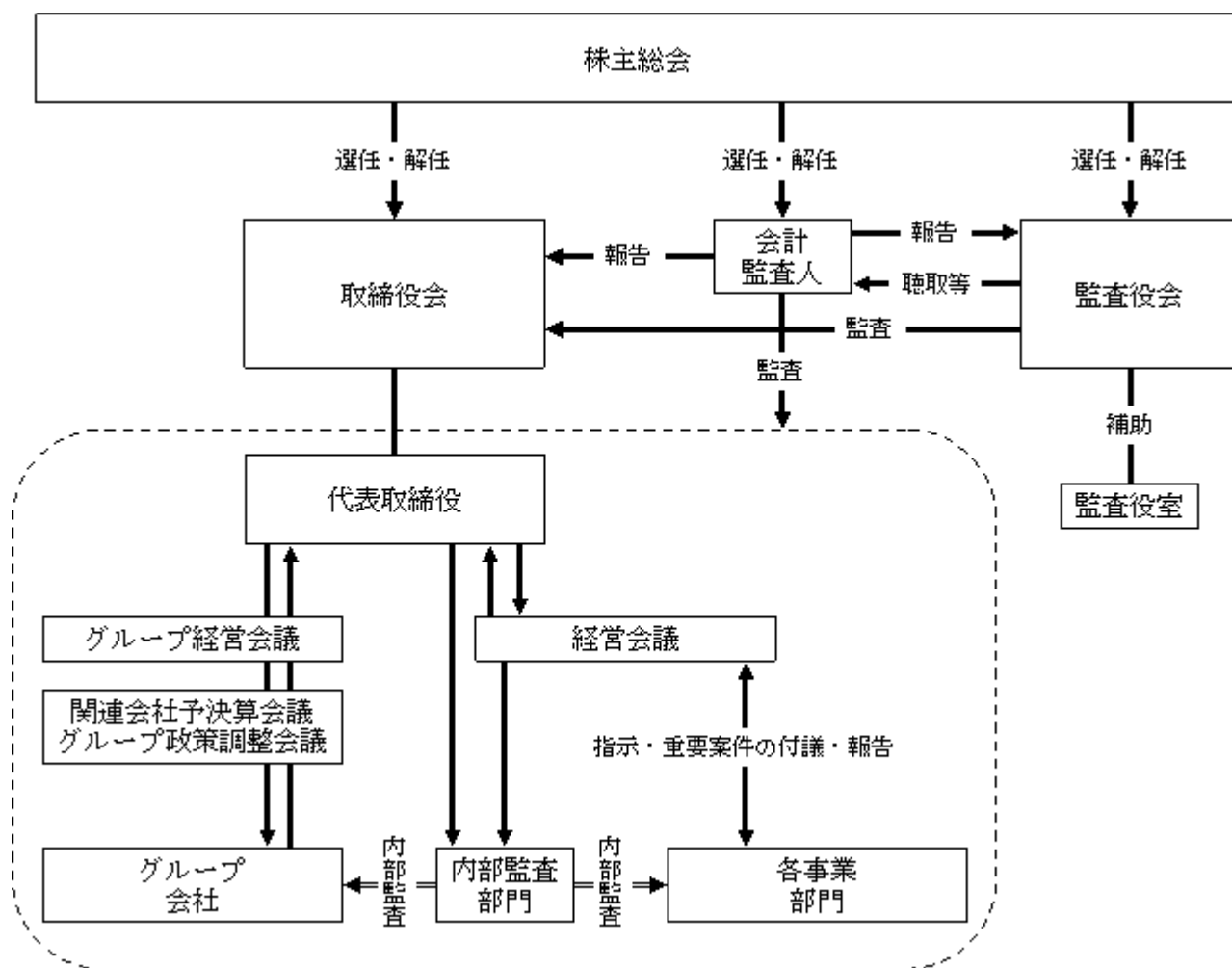
グループ会社個別の経営管理については以下の通りである。

・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	264百万円（内、社外取締役 2百万円）
監査役	49百万円（内、社外監査役 25百万円）

(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	28百万円
公認会計士法第2条第2項に規定する業務に基づく報酬	3百万円

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。

なお、前連結会計年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成している。

また、当連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）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18年12月26日 内閣府令第88号）附則第3項のただし書きにより、改正後の連結財務諸表規則を早期に適用している。

(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。

なお、前事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成している。

また、当事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）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18年12月26日 内閣府令第88号）附則第3項のただし書きにより、改正後の財務諸表等規則を早期に適用している。

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17年4月1日から平成18年3月31日まで）及び前事業年度（平成17年4月1日から平成18年3月31日まで）並びに当連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）及び当事業年度（平成18年4月1日から平成19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18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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		111,016		42,297	
受取手形及び売掛金			14,914		13,777	
販売用土地	※5,10		130,440		141,921	
販売用建物	※10		34,513		43,308	
商品			8,103		7,959	
貯蔵品			1,287		1,143	
販売委託未収入金			282		1,683	
短期貸付金			10,357		10,178	
繰延税金資産			10,204		22,356	
その他			21,957		25,744	
貸倒引当金			△341		△342	
流動資産合計			342,734	38.7	310,026	32.5
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物及び構築物	※5	250,164		259,014		
減価償却累計額		△123,905	126,259	△131,609	127,405	
土地	※4,5		199,299		227,880	
建設仮勘定			2,436		3,685	
その他	※5	31,104		32,691		
減価償却累計額		△24,436	6,667	△25,050	7,640	
有形固定資産合計			334,663	37.8	366,611	38.4
2. 無形固定資産						
借地権			8,992		9,061	
連結調整勘定			1,831		—	
のれん			—		1,386	
その他			14,175		13,929	
無形固定資産合計			24,998	2.8	24,378	2.6

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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	25,198		40,619	
匿名組合出資金		86,294		138,791	
長期貸付金	※5	676		656	
差入保証金・敷金		57,711		58,239	
繰延税金資産		6,153		7,431	
その他		12,010		11,909	
貸倒引当金		△4,701		△4,589	
投資その他の資産合計		183,343	20.7	253,058	26.5
固定資産合計		543,006	61.3	644,048	67.5
資産合計		885,741	100.0	954,074	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19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		51,559		52,101	
短期借入金	※5,8	134,932		114,178	
未払金		15,255		21,028	
未払法人税等		7,375		19,456	
繰延税金負債		13		337	
前受金		29,358		32,265	
受託販売預り金		37,356		17,615	
預り金	※10	14,203		15,621	
不動産特定共同事業預り金		25,990		7,550	
賞与引当金		7,499		8,312	
役員賞与引当金		—		218	
役員退任慰労金引当金		—		199	
完成工事補償引当金		—		346	
土地買戻損失引当金		—		7,373	
事業再構築損失引当金		—		1,023	
その他		6,787		7,911	
流動負債合計		330,331	37.3	305,538	32.0
II 固定負債					
社債		—		20,000	
長期借入金	※5	209,149		236,309	
繰延税金負債		4,901		2,676	
再評価に係る繰延税金負債	※4	10,999		11,647	
退職給付引当金		15,645		15,983	
預り保証金・敷金	※5	142,286		144,879	
債務保証損失引当金		1,416		1,232	
役員退任慰労金引当金		—		1,115	
不動産特定共同事業預り金		500		14,950	
その他		5,306		3,459	
固定負債合計		390,205	44.1	452,253	47.4
負債合計		720,537	81.3	757,791	79.4

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(少数株主持分)					
少数株主持分		19,733	2.2	—	—
(資本の部)					
I 資本金	※6,9	57,499	6.5	—	—
II 資本剰余金	※9	39,260	4.4	—	—
III 利益剰余金		29,539	3.3	—	—
IV 土地再評価差額金	※4	15,822	1.7	—	—
V その他有価証券評価差額金		4,922	0.5	—	—
VI 為替換算調整勘定		△1,066	△0.1	—	—
VII 自己株式	※7	△506	△0.0	—	—
資本合計		145,470	16.4	—	—
負債・少数株主持分及び 資本合計		885,741	100.0	—	—
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		—	—	57,551	6.0
2. 資本剰余金		—	—	39,319	4.1
3. 利益剰余金		—	—	57,329	6.0
4. 自己株式		—	—	△842	△0.0
株主資本合計		—	—	153,359	16.1
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金		—	—	4,741	0.5
2. 繰延ヘッジ損益		—	—	△48	△0.0
3. 土地再評価差額金	※4	—	—	16,636	1.7
4. 為替換算調整勘定		—	—	△1,012	△0.1
評価・換算差額等合計		—	—	20,316	2.1
III 少数株主持分		—	—	22,607	2.4
純資産合計		—	—	196,282	20.6
負債純資産合計		—	—	954,074	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17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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			558,646	100.0		573,549	100.0
II 営業原価	※1		426,589	76.4		437,188	76.2
営業総利益			132,057	23.6		136,360	23.8
III 販売費及び一般管理費	※2		67,190	12.0		70,415	12.3
営業利益			64,866	11.6		65,944	11.5
IV 営業外収益							
受取利息		165			92		
受取配当金		265			1,169		
為替差益		103			89		
持分法による投資利益		78			350		
その他		292	905	0.2	427	2,130	0.4
V 営業外費用							
支払利息		7,533			6,880		
貸倒引当金繰入額		32			29		
新株発行費償却		285			—		
その他		1,109	8,961	1.6	740	7,651	1.3
経常利益			56,810	10.2		60,424	10.5
VI 特別利益							
固定資産売却益	※3	1,883			11,944		
投資有価証券売却益		304			10		
貸倒引当金戻入額		136			105		
その他		33	2,357	0.4	464	12,524	2.2

区分	注記 番号	前連結会計年度 (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 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)
Ⅶ 特別損失							
投資有価証券評価損		10			1,241		
固定資産売却損	※4	2,953			107		
販売用不動産評価損	※5	6,287			—		
過年度販売用不動産評価損	※6	—			15,834		
減損損失	※7	27,464			1,170		
土地買戻損失引当金繰入額		—			7,373		
事業再構築損失		—			4,407		
その他		349	37,064	6.6	868	31,001	5.4
税金等調整前当期純利益			22,103	4.0		41,947	7.3
法人税、住民税及び事業税		7,445			21,763		
法人税等調整額		1,601	9,046	1.6	△14,869	6,893	1.2
少数株主利益			2,914	0.5		3,689	0.6
当期純利益			10,143	1.8		31,364	5.5

③【連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書】

連結剰余金計算書

		前連結会計年度 (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)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			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		312	
3. 自己株式処分差益		6	25,170
III 資本剰余金期末残高			39,260
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			21,686
II 利益剰余金増加高			
1. 当期純利益		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		1,151	
3. 役員賞与		90	
(取締役賞与)		(83)	
(監査役賞与)		(6)	2,289
IV 利益剰余金期末残高			29,539

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日 残高 (百万円)	57,499	39,260	29,539	△506	125,791
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当 (注)			△2,656		△2,656
役員賞与 (注)			△105		△105
当期純利益			31,364		31,364
新株発行	52	52			104
自己株式の取得				△340	△340
自己株式の処分		7		5	12
土地再評価差額金取崩額			△814		△814
子会社の新規連結に伴う変動額			12		12
子会社の清算に伴う変動額			△9		△9
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	52	59	27,790	△335	27,567
平成19年3月31日 残高 (百万円)	57,551	39,319	57,329	△842	153,359

	評価・換算差額等					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日 残高 (百万円)	4,922	—	15,822	△1,066	19,678	19,733	165,203
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当 (注)							△2,656
役員賞与 (注)							△105
当期純利益							31,364
新株発行							104
自己株式の取得							△340
自己株式の処分							12
土地再評価差額金取崩額							△814
子会社の新規連結に伴う変動額							12
子会社の清算に伴う変動額							△9
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	△181	△48	814	54	638	2,873	3,512
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△181	△48	814	54	638	2,873	31,079
平成19年3月31日 残高 (百万円)	4,741	△48	16,636	△1,012	20,316	22,607	196,282

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目である。

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (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 (自 平成18年4月1日 至 平成19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		22,103	41,947
減価償却費		11,662	11,251
連結調整勘定償却額		1,572	—
のれん償却額		—	269
持分法投資損益		△78	△350
投資有価証券等評価損		10	1,241
貸倒引当金の増減額 (減少: △)		△80	△301
役員退任慰労金引当金の増減額 (減少: △)		—	405
退職給付引当金の増減額 (減少: △)		1,278	336
賞与引当金の増減額 (減少: △)		810	807
固定資産減損損失		27,464	1,170
土地買戻損失引当金の増減額 (減少: △)		—	7,373
販売用不動産の評価損		6,287	18,354
有価証券及び投資有価証券売却損益		△304	△10
固定資産売却損益 (益: △)		1,070	△11,837
固定資産除却損		267	1,112
受取利息及び受取配当金		△430	△1,262
支払利息		7,533	6,880
売上債権の増減額 (増加: △)		7,440	△146
たな卸資産の増減額 (増加: △)		△21,887	△37,334
仕入債務の増減額 (減少: △)		1,514	542
未払金の増減額 (減少: △)		—	4,963
前受金の増減額 (減少: △)		—	2,905
役員賞与の支払額		△149	△161
受託販売預り金の増減額 (減少: △)		9,257	△19,740
特定共同事業預り金の増減額 (減少: △)		△14,907	△1,490
その他		2,917	2,683

		前連結会計年度 (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 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
小計		63,353	29,610
利息及び配当金の受取額		534	1,398
利息の支払額		△7,355	△6,730
法人税等の支払額		△2,300	△10,433
営業活動によるキャッ シュ・フロー		54,232	13,844
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		△1,000	△41
3か月を超える定期預金 の払戻による収入		5	646
貸付金の貸付		△14	△35
貸付金の回収		210	110
有価証券及び投資有価証 券の取得による支出		△2,051	△17,574
有価証券及び投資有価証 券の売却及び清算による 収入		1,239	720
子会社株式取得による支 出		△2,274	△112
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	△5,206
差入保証金敷金の支出		△4,990	△4,430
差入保証金敷金の収入		7,031	3,925
固定資産の取得による支 出		△14,357	△42,643
固定資産の売却による収 入		34,174	15,059
匿名組合出資金等の払込 による支出		△32,360	△84,382
匿名組合出資金の戻入		16,417	27,581
新規関連会社の設立によ る支出		△29	△5
その他		664	△35
投資活動によるキャッ シュ・フロー		△2,003	△106,424

		前連結会計年度 (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 (自 平成18年4月1日 至 平成19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: △)		△19,246	△2,870
長期借入による収入		81,340	104,782
長期借入金の返済による 支出		△139,768	△96,543
預り保証金敷金の支出		△16,103	△14,214
預り保証金敷金の収入		16,079	16,737
社債発行による収入		—	20,000
株式の発行による収入		50,024	104
配当金の支払額		△1,151	△2,656
少数株主への配当金の支 払額		△429	△755
自己株式取得による支出		△244	△335
財務活動によるキャッ シュ・フロー		△29,498	24,248
IV 現金及び現金同等物に係る 換算差額		15	18
V 新規連結に伴う現金及び現 金同等物の増加額		—	80
VI 現金及び現金同等物の増減 額 (減少: △)		22,745	△68,312
VII 現金及び現金同等物の期首 残高		97,188	119,933
VIII 現金及び現金同等物の期末 残高		119,933	51,701

連結財務諸表作成のための基本となる事項

前連結会計年度 (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 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 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、(株)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 (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 61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、当連結会計年度において、(株)芝山ゴルフ倶楽部、(株)松坂商店を買収、恵比寿都市開発合同会社、東京レジデンシャルサービス(株)、東急不動産キャピタル・マネジメント(株)、佐倉ゴルフ開発(株)、TLCリゾートマネジメント(株)は新設、(株)ダイヤモンドアイ、(有)キングは重要性が増したためそれぞれ連結子会社としている。</p> <p>(2) 非連結子会社数 7社 同左</p> <p>なお、(株)ダイヤモンドアイについては、上記記載のとおり連結子会社の範囲に含めている。</p> <p>(3) 非連結子会社について、連結の範囲から除いた理由 同左</p>
<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名 非連結子会社 1社 関連会社 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 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所ほか 関連会社 55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 3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)ほか なお、当連結会計年度において太平洋ホールディングス合同会社へ出資をしたため、持分法適用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 66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17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 ㈱札幌東急ゴルフコース</p> <p>※1 6月30日決算会社 ㈱嘉穂カントリー</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 ㈱大阪会館</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 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としている。</p> <p>※2 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用している。但し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っている。</p>	<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次の通りである。</p> <p>※1 9月30日決算会社 同左</p> <p>※2 12月31日決算会社 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</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 ㈱松坂商店 恵比寿都市開発合同会社</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</p> <p>匿名組合出資金 匿名組合損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「匿名組合出資金」を加減する方法 なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記している。</p> <p>(イ) デリバティブ 時価法</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 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 なお、特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する方法</p> <p>匿名組合出資金 匿名組合損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「匿名組合出資金」を加減する方法 なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記している。</p> <p>(イ) デリバティブ 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</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>(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）及びその他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) 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 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。</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 (いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 同左 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用処理している。</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。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしている。ただし、㈩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㈱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㈱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。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしている。ただし、東急リバブル㈱は3年による定額法により費用処理している。</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>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、㈩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㈱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。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしている。ただし、東急リバブル㈱は3年による定額法により費用処理している。</p> <p>(エ) 債務保証損失引当金 同左</p> <p>(オ) 土地買戻損失引当金 (財)民間都市開発推進機構に売却した土地について、同機構より当社が当該土地を買戻すことが明らかになったため、買戻し価額と時価との差額について費用処理している。</p> <p>(カ) 役員退任慰労金引当金 役員退任慰労金の支出に備えて、当社及び連結子会社の一部は内規に基づく期末要支給額を計上している。 (会計方針の変更) 当社における役員退任慰労金については、監査・保証実務委員会同委員会報告第42号「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金に関する監査上の取り扱い」が平成19年4月13日に公表されたことに伴い、当連結会計年度より支出時に費用処理する方法から、内規に基づく期末要支給額を役員退任慰労金引当金として計上する方法に変更している。 この変更による当連結会計年度発生額40百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額376百万円は特別損失に計上している。この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ40百万円減少し、税金等調整前当期純利益は416百万円減少している。 なお、当連結会計年度末において変更を行ったため、当中間連結会計期間は、従来の方法によっており、変更後の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ18百万円、税金等調整前中間純利益は394百万円多く計上されている。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</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 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>(6) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によって</p>	<p>また、子会社においては従来より役員退任慰労金引当金を計上しており、固定負債の「その他」に含めていたが、当社が上記の変更を行ったことにより重要性が増したため、「役員退任慰労金引当金」として区分掲記することとした。</p> <p>なお、前連結会計年度末の固定負債の「その他」に含まれている役員退任慰労金引当金は909百万円である。</p> <p>(キ) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上している。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用している。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ218百万円減少している。</p> <p>(ク) 事業再構築損失引当金 小売事業の再構築計画に基づき、将来発生が確実に見込まれる費用について、合理的に見積もる事が出来る金額を計上している。</p> <p>(ケ) 完成工事補償引当金 完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上している。 従来、金額些少のため流動負債その他に含めて表示していたが、当連結会計年度より重要性が増したため、区分掲記している。なお、前連結会計年度末の「完成工事補償引当金」は97百万円である。</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 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並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上している。</p> <p>(6) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</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 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>(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 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>(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 style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</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>
<p>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。</p>	<p>6. _____</p>
<p>7. _____</p>	<p>7. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんは、その効果の発現する期間(1～10年)を見積もり、定額法により均等償却している。</p>
<p>8. 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)。</p>	<p>8. _____</p>
<p>9. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっている。</p>	<p>9. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(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。</p>	<p>—————</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。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準の変更) 当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針8号 平成17年12月9日)を適用している。これまでの資本の部の合計に相当する金額は173,724百万円である。 なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成している。</p>
<p>—————</p>	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準の変更) 当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備の整った当連結会計年度から同会計基準を適用している。これにより営業利益及び経常利益はそれぞれ2,519百万円、税金等調整前当期純利益は18,353百万円減少している。 なお、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当中間連結会計期間で本会計基準を適用した場合、営業利益及び経常利益はそれぞれ425百万円、税金等調整前中間純利益は16,259百万円減少する。</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>————— —————</p>	<p>(連結貸借対照表) 前連結会計年度において、「連結調整勘定」として掲記していたものは、当連結会計年度より「のれん」と表示している。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書) 1. 前連結会計年度まで営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示していた「未払金の増減額」及び「前受金の増減額」はそれぞれ営業活動によるキャッシュ・フローの総額の100分の10を超えたため区分掲記した。 なお、前連結会計年度における「未払金の増減額」及び「前受金の増減額」はそれぞれ△3,097百万円、3,117百万円である。</p> <p>2. 前連結会計年度において、「連結調整勘定償却額」として掲記していたものは、当連結会計年度より「のれん償却額」と表示している。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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;">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 当社及び連結子会社である伊豆観光開発㈱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 colspan="2">再評価を行った年月日</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">当社</td> <td style="text-align: right;">平成12年3月31日</td> </tr> <tr> <td>(子会社の合併による再評価)</td> <td style="text-align: right;">平成13年3月31日</td> </tr> <tr> <td>伊豆観光開発㈱</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;">△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㈱	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	△6,398百万円	<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;">880百万円</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;">34,627百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">7,032百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">431百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">372百万円</td> </tr> <tr> <td>つなぎ融資利用者</td> <td style="text-align: right;">138百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,601百万円</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;">一百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形裏書譲渡高</td> <td style="text-align: right;">62百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62百万円</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㈱は土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用土地の再評価を行ない、土地再評価差額金を純資産の部に計上している。 再評価の方法 同左</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">再評価を行った年月日</td> </tr> <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㈱</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;">△7,921百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券	880百万円	東急ホームローン利用者	34,627百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	7,032百万円	従業員住宅借入金利用者	431百万円	会員権ローン利用者	372百万円	つなぎ融資利用者	138百万円		42,601百万円	受取手形割引高	一百万円	受取手形裏書譲渡高	62百万円		62百万円	再評価を行った年月日		当社	同左	(子会社の合併による再評価)	同左	伊豆観光開発㈱	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	△7,921百万円
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㈱	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	△6,398百万円																																																												
投資有価証券	880百万円																																																												
東急ホームローン利用者	34,627百万円																																																												
千葉市土気東土地区画整理組合	7,032百万円																																																												
従業員住宅借入金利用者	431百万円																																																												
会員権ローン利用者	372百万円																																																												
つなぎ融資利用者	138百万円																																																												
	42,601百万円																																																												
受取手形割引高	一百万円																																																												
受取手形裏書譲渡高	62百万円																																																												
	62百万円																																																												
再評価を行った年月日																																																													
当社	同左																																																												
(子会社の合併による再評価)	同左																																																												
伊豆観光開発㈱	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	△7,921百万円																																																												

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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;">1,785百万円</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>貸付金</td><td style="text-align: right;">一百万円</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	貸付金	一百万円	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>※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;">1,784百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">44,201百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">30,651百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">332百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">102百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">77,072百万円</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;">130百万円</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;">1,193百万円</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;">20,444百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,130百万円</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">一百万円</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;">29,881百万円</td></tr> </table>	販売用土地	1,784百万円	土地	44,201百万円	建物等	30,651百万円	長期貸付金	332百万円	投資有価証券	102百万円	合計	77,072百万円	現金	130百万円	投資有価証券	1,063百万円	合計	1,193百万円	長期借入金	20,444百万円	1年以内返済予定長期借入金	2,130百万円	短期借入金	一百万円	預り保証金	7,306百万円	合計	29,881百万円
販売用土地	1,785百万円																																																								
土地	39,205百万円																																																								
建物	28,699百万円																																																								
貸付金	一百万円																																																								
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	1,784百万円																																																								
土地	44,201百万円																																																								
建物等	30,651百万円																																																								
長期貸付金	332百万円																																																								
投資有価証券	102百万円																																																								
合計	77,072百万円																																																								
現金	130百万円																																																								
投資有価証券	1,063百万円																																																								
合計	1,193百万円																																																								
長期借入金	20,444百万円																																																								
1年以内返済予定長期借入金	2,130百万円																																																								
短期借入金	一百万円																																																								
預り保証金	7,306百万円																																																								
合計	29,881百万円																																																								
<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>	※6 _____																																																								
<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>	※7 _____																																																								
<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	<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（17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;">147,197百万円</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;">24,054百万円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">147,143百万円</td></tr> </table>	当座貸越極度額	147,197百万円	貸出コミットメントの総額	24,000百万円	借入実行残高	24,054百万円	差引額	147,143百万円																																								
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																																																								
当座貸越極度額	147,197百万円																																																								
貸出コミットメントの総額	24,000百万円																																																								
借入実行残高	24,054百万円																																																								
差引額	147,143百万円																																																								

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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> <p>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</p>	<p>※9. _____</p> <p>※10. _____</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (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 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
※1	※1. 営業原価 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれている。 2,519百万円
※2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりである。	※2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりである。
給料・手当・賞与 18,282百万円	給料・手当・賞与 18,745百万円
販売宣伝費 7,103百万円	販売宣伝費 9,079百万円
賃借料 8,733百万円	賃借料 9,029百万円
賞与引当金繰入額 2,433百万円	賞与引当金繰入額 2,151百万円
退職給付費用 1,323百万円	退職給付費用 1,131百万円
貸倒引当金繰入額 74百万円	貸倒引当金繰入額 47百万円
	役員賞与引当金繰入額 218百万円
	役員退任慰労金引当金繰入額 75百万円
※3. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益である。	※3. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益である。
土地売却益 6,250百万円	土地売却益 11,634百万円
建物等売却益 △4,367百万円	建物等売却益 310百万円
※4. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損である。	※4. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損である。
土地売却損 2,740百万円	土地売却損 106百万円
建物等売却損 213百万円	建物等売却損 0百万円
※5. 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。	※5.
※6	※6. 過年度販売用不動産評価損 当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用している。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。

前連結会計年度
(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
(自 平成18年4月1日
至 平成19年3月31日)

※7. 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。

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%で割引いて算定している。

※7. 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未利用の固定資産グループ及び店舗の移転等を予定している固定資産グループなど18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(1,170百万円)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している。

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	未利用地その他	土地 建物 借地権 その他有形 固定資産他	和歌山県 有田郡 他	460
子会社	営業所 店舗他	土地 建物 その他有形 固定資産他	千葉県 千葉市 他	709

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	532,849,304	496,000	—	533,345,304
合計	532,849,304	496,000	—	533,345,304
自己株式				
普通株式(注)2	1,501,847	307,574	12,304	1,797,117
合計	1,501,847	307,574	12,304	1,797,117

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加496,000株は、新株予約権の権利行使に伴う新株の発行による増加である。

2. 普通株式の自己株式数の増加307,574株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少12,304株は株主の買い増しによる減少によるものである。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年6月28日 定時株主総会	普通株式	2,656	5	平成18年3月31日	平成18年6月28日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	3,720	利益剰余金	7	平成19年3月31日	平成19年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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 (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 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 style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額(差引)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,874百万円</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;">△3,203百万円</td> </tr> </table> <p>連結範囲の変更を伴う子会社株式取得のための支出</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">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		4,671百万円	<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 (平成19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;">42,297百万円</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;">△581百万円</td> </tr> <tr> <td>短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">9,985百万円</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;">51,701百万円</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 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のための支出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;">8,441百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2,994百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">△181百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△711百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△1,792百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△51百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,698百万円</td> </tr> <tr> <td>持分法適用後の帳簿価額</td> <td style="text-align: right;">1,940百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額(差引)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,758百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△1,551百万円</td> </tr> </table> <p>連結範囲の変更を伴う子会社株式取得のための支出</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">5,206百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	42,297百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	△581百万円	短期貸付金	9,985百万円	現金及び現金同等物	51,701百万円	流動資産	8,441百万円	固定資産	2,994百万円	のれん	△181百万円	流動負債	△711百万円	固定負債	△1,792百万円	少数株主持分	△51百万円	小計	8,698百万円	持分法適用後の帳簿価額	1,940百万円	株式の取得価額(差引)	6,758百万円	現金及び現金同等物	△1,551百万円		5,206百万円
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																																																												
	4,671百万円																																																												
現金及び預金勘定	42,297百万円																																																												
預金期間が3か月を超える定期預金	△581百万円																																																												
短期貸付金	9,985百万円																																																												
現金及び現金同等物	51,701百万円																																																												
流動資産	8,441百万円																																																												
固定資産	2,994百万円																																																												
のれん	△181百万円																																																												
流動負債	△711百万円																																																												
固定負債	△1,792百万円																																																												
少数株主持分	△51百万円																																																												
小計	8,698百万円																																																												
持分法適用後の帳簿価額	1,940百万円																																																												
株式の取得価額(差引)	6,758百万円																																																												
現金及び現金同等物	△1,551百万円																																																												
	5,206百万円																																																												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (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 (自 平成18年4月1日 至 平成19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、減損損失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)	減損損失累計額相当額 (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	6,457	3,384	155	2,917	工具器具備品	6,124	3,762	196	2,164
その他	2,757	1,532	—	1,225	その他	2,507	1,272	—	1,235
合計	9,215	4,917	155	4,142	合計	8,632	5,034	196	3,400
(2) 未経過リース料期末残高相当額等					(2) 未経過リース料期末残高相当額等				
1年内					1年内				
1年超					1年超				
合計					合計				
リース資産減損勘定の残高					リース資産減損勘定の残高				
(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					(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					支払リース料				
リース資産減損勘定の取崩額					リース資産減損勘定の取崩額				
減価償却費相当額					減価償却費相当額				
支払利息相当額					支払利息相当額				
減損損失					減損損失				
(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					2. オペレーティング・リース取引				
(借主側)					(借主側)				
未経過リース料					未経過リース料				
1年内					1年内				
1年超					1年超				
合計					合計				
(貸主側)					(貸主側)				
未経過リース料					未経過リース料				
1年内					1年内				
1年超					1年超				
合計					合計				

(有価証券関係)

有価証券

I 前連結会計年度(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	—

有価証券

Ⅱ 当連結会計年度（平成19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	0	0	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	0	0	0
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	924	914	△9
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	924	914	△9
合計		925	915	△9

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	7,649	16,503	8,853
	(2) 債券	29	29	0
	① 国債・地方債 等	29	29	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	7,679	16,532	8,853
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	1,041	710	△330
	(2) 債券	158	157	△1
	① 国債・地方債 等	158	157	△1
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,200	868	△332
合計		8,879	17,401	8,521

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成18年4月1日 至平成19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)
15	10	0

4. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券	
非公募の社債	10
(2) その他有価証券	
非上場株式	21,402
コマーシャル・ペーパー	—
匿名組合出資金	138,791

(注) 前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	79	1,022	9	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	—	10	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	79	1,032	9	—

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (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 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>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。</p>	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18年3月31日現在の年金資産額は247百万円であり、平成19年3月31日現在の年金資産額は298百万円である。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
イ. 退職給付債務 (百万円)	△39,811	△40,775
ロ. 年金資産 (百万円)	21,273	22,681
ハ. 未積立退職給付債務 (百万円) (イ+ロ)	△18,538	△18,093
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額 (百万円)	5,176	4,554
ホ. 未認識年金資産 (百万円)	—	14
ヘ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	△1,486	△1,717
ト. 未認識過去勤務債務 (百万円)	△522	△435
チ. 連結貸借対照表計上額純額 (百万円) (ハ+ニ+ホ+ヘ+ト)	△15,371	△15,677
リ. 前払年金費用 (百万円)	274	305
ヌ. 退職給付引当金 (百万円) (チーリ)	△15,645	△15,983

(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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
退職給付費用		
イ. 勤務費用 (百万円)	2,275	2,333
ロ. 利息費用 (百万円)	871	882
ハ. 期待運用収益 (百万円)	△431	△498
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	576	575
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	311	△110
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	△87	△79
ト. 退職給付費用 (百万円) (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	3,515	3,103

(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18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19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㈱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、㈱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㈱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。	同左
(6) 会計基準変更時差異の処理年数	15年である。ただし、㈱東急コミュニティー、東急リバブル㈱、㈱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18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (百万円)	1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (百万円)
繰延税金資産	繰延税金資産
棚卸資産評価損否認	棚卸資産評価損否認
8,272	12,241
早期退職者割増退職金損金算入限度 超過額	早期退職者割増退職金損金算入限度 超過額
104	65
有価証券否認	有価証券否認
2,823	2,768
固定資産償却否認	固定資産償却否認
1,118	1,256
貸倒損失否認	貸倒損失否認
1,621	989
未払費用否認	未払費用否認
413	430
賞与引当金損金算入限度超過額	賞与引当金損金算入限度超過額
3,643	4,149
退職給付引当金	退職給付引当金
6,148	6,144
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
1,563	3,267
未実現利益	未実現利益
905	829
固定資産減損損失否認	固定資産減損損失否認
3,851	3,858
その他	未払事業税・事業所税
3,660	1,509
繰延税金資産小計	合併時資産再評価
34,126	1,631
評価性引当額	その他
△14,137	5,108
繰延税金資産合計	繰延税金資産小計
19,989	44,251
繰延税金負債	評価性引当額
その他有価証券評価差額金	△8,776
3,541	繰延税金資産合計
有価証券認容	35,474
855	繰延税金負債
貸倒引当金	その他有価証券評価差額金
16	3,467
借地権	有価証券認容
111	356
固定資産圧縮積立金	貸倒引当金
4,015	45
その他	借地権
5	111
繰延税金負債合計	固定資産圧縮積立金
8,545	4,000
繰延税金資産の純額	土地権利変換認定損
11,443	531
	その他
	187
	繰延税金負債合計
	8,700
	繰延税金資産の純額
	26,773
繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれている。	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれている。
(百万円)	(百万円)
流動資産－繰延税金資産	流動資産－繰延税金資産
10,204	22,356
固定資産－繰延税金資産	固定資産－繰延税金資産
6,153	7,431
流動負債－繰延税金負債	流動負債－繰延税金負債
13	337
固定負債－繰延税金負債	固定負債－繰延税金負債
4,901	2,676

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)																				
2. _____	<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、当該差異となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産に係る評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△12.7</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.1</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">△0.8</td> </tr> <tr> <td>連結納税導入に伴う調整項目</td> <td style="text-align: right;">0.2</td> </tr> <tr> <td>持分法投資損益</td> <td style="text-align: right;">△0.3</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.4</td> </tr> <tr> <td>未実現利益実現</td> <td style="text-align: right;">△11.8</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.4</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">16.4</td> </tr> </table>	法定実効税率	40.7	繰延税金資産に係る評価性引当額	△12.7	交際費等永久に損金算入されない項目	1.1	受取配当金等永久に損金に算入されない項目	△0.8	連結納税導入に伴う調整項目	0.2	持分法投資損益	△0.3	住民税均等割	0.4	未実現利益実現	△11.8	その他	△0.4	税効果会計適用後の法人税等負担率	16.4
法定実効税率	40.7																				
繰延税金資産に係る評価性引当額	△12.7																				
交際費等永久に損金算入されない項目	1.1																				
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	△0.8																				
連結納税導入に伴う調整項目	0.2																				
持分法投資損益	△0.3																				
住民税均等割	0.4																				
未実現利益実現	△11.8																				
その他	△0.4																				
税効果会計適用後の法人税等負担率	16.4																				

(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 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。

当連結会計年度（平成18年4月1日～平成19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	152,957	65,483	85,595	99,844	66,906	51,025	51,734	573,549	—	573,549
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	115	5,673	237	1,523	5,702	30	3,718	17,003	(17,003)	—
計	153,073	71,157	85,832	101,368	72,609	51,056	55,453	590,552	(17,003)	573,549
営業費用	134,116	70,172	86,264	65,664	68,573	47,636	46,902	519,330	(11,725)	507,604
営業利益	18,956	984	△431	35,704	4,036	3,420	8,551	71,222	(5,277)	65,944
II. 資産、減価償却費及び資本的 支出										
資産	181,224	24,751	45,305	434,042	11,800	155,744	49,271	902,140	51,934	954,074
減価償却費	65	363	654	4,712	328	3,479	843	10,447	803	11,251
資本的支出	174	767	2,152	23,066	90	13,712	1,241	41,205	1,322	42,528

(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5,384百万円であり、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83,269百万円であり、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。

6. 会計方針の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用している。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて「分譲」の営業費用は2,394百万円、「小売」の営業費用は116百万円、「管理受託」の営業費用は8百万円それぞれ増加し、営業利益がそれぞれ同額減少している。

【所在地別セグメント情報】

本邦の売上高及び資産の金額は全セグメントの売上高の合計及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略している。

【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 施設賃貸の差入保証金・敷金 買掛金及び未払金 施設賃貸の預り保証金・敷金	0 130 37 333	
					16.78			有価証券の売却	229			
					間接			0.21	施設の賃借			502
									販売用土地の購入			1,237
									有価証券の購入			2,274
									ブランド使用料			126

(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18年4月1日 至 平成19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	121,723	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	39	売掛金及び未収入金 施設賃貸の差入保証金・敷金 買掛金及び未払金 施設賃貸の預り保証金・敷金	0 130 44 386	
					16.76			販売用土地の売却	1,346			
					間接			0.16	施設の賃借			400
									販売用土地の購入			1,377
									ブランド使用料			184

子会社等

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				
関連会社	(同)タイムズスクエア	東京都中央区	1	不動産業	直接 0.0	兼任 0名	匿名組合出資	匿名組合出資	23,220	匿名組合出資金	23,250
関連会社	クロス特定目的会社	東京都中央区	0	不動産業	直接 0.0	兼任 0名	優先出資	優先出資	13,640	関係会社株式	13,489
関連会社	(有)ピクシス	東京都中央区	3	不動産業	直接 0.0	兼任 0名	匿名組合出資	匿名組合出資	7,696	匿名組合出資金	7,711

(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17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	273円47銭	1株当たり純資産額	326円74銭
1株当たり当期純利益	20円25銭	1株当たり当期純利益	59円00銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	20円19銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	58円99銭

(注) 1. 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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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)	10,143	31,364
普通株主に帰属しない金額(百万円)	161	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(161)	(—)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	9,981	31,364
期中平均株式数(千株)	492,799	531,628
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)	1,606	77
(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))	(1,606)	(77)
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	—————	—————

(注) 2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	—————	196,282
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—————	22,607
(うち利益処分による役員賞与金)	(—)	(—)
(うち少数株主持分)	(—)	(22,607)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	—————	173,675
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	—————	531,548

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)</p>
<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> <p>① 社債の種類 無担保社債</p> <p>② 発行価額 10,000百万円</p> <p>③ 利率 年1.97%</p> <p>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場合は、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。</p> <p>⑤ 償還期限 平成23年 6月13日</p> <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>	<p style="text-align: center;">—————</p>

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
東急不動産㈱	第11回無担保社債 (注) 1	平成年月日 18. 6. 13	—	10,000	1.97	なし	平成年月日 23. 6. 13
東急不動産㈱	第12回無担保社債 (注) 1	18. 12. 13	—	10,000	1.67	なし	23. 12. 13
合計			—	20,000			

(注) 1. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりである。

1年以内 (百万円)	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)
—	—	—	—	20,000

【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	50,174	47,317	1.18	—
1年以内に返済予定の長期借入金	84,758	66,861	1.79	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く）	209,149	236,309	1.88	平成20年4月 ～32年3月
その他の有利子負債 預り保証金・敷金	9,510	9,610	1.44	平成19年9月 ～32年9月
合計	353,592	360,097	—	—

(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	57,277	65,084	60,682	24,786
その他の有利子負債	187	4,499	422	494

(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18年3月31日)		当事業年度 (平成19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			49,456		2,938	
売掛金			3,435		2,122	
販売用土地建物						
販売用土地		118,324		123,140		
販売用建物		26,128	144,452	33,129	156,269	
貯蔵品			149		38	
前渡金			5,447		7,061	
前払費用			1,239		1,082	
未収収益			6		1	
繰延税金資産			5,874		16,901	
販売委託未収入金	※7		3,823		3,654	
その他	※7		12,009		14,187	
貸倒引当金			△33		△596	
流動資産合計			225,860	33.7	203,662	27.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	※1	139,010		135,242		
減価償却累計額		△59,270	79,739	△58,057	77,185	
構築物		21,193		20,812		
減価償却累計額		△13,297	7,896	△13,352	7,459	
機械及び装置		4,045		4,142		
減価償却累計額		△3,210	834	△3,191	950	
車輛及び運搬具		313		332		
減価償却累計額		△277	36	△288	43	
工具器具備品		5,573		5,058		
減価償却累計額		△4,452	1,121	△3,807	1,251	
土地	※1,2		151,590		178,837	
建設仮勘定			1,294		2,590	
有形固定資産合計			242,513	36.2	268,318	36.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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			6,369		6,397
ソフトウェア			386		341
権利金			7,105		6,925
その他			835		723
無形固定資産合計			14,697	2.2	14,388
3. 投資その他の資産					
投資有価証券	※1		18,644		16,485
その他関係会社有価証券			—		16,844
関係会社株式	※8		29,165		30,181
関係会社出資金			100		—
匿名組合出資金	※7		86,967		3,638
関係会社匿名組合出資金			—		139,288
関係会社長期貸付金			11,346		12,935
差入保証金・敷金			37,690		35,037
長期前払費用			940		906
長期事業保険掛金			653		576
その他			3,360		3,085
貸倒引当金			△1,980		△57
投資その他の資産合計			186,887	27.9	258,921
固定資産合計			444,098	66.3	541,628
資産合計			669,959	100.0	745,290

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年 3月31日)		当事業年度 (平成19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		31,534		31,771	
短期借入金	※6	32,732		49,539	
一年以内に返済予定の 長期借入金	※1	75,352		60,630	
未払金	※7	8,348		7,280	
未払費用		368		534	
未払法人税等		699		13,985	
前受金		15,996		18,138	
預り金		6,576		6,797	
不動産特定共同事業預 り金		25,450		7,550	
賞与引当金		433		425	
役員賞与引当金		—		64	
役員退任慰労金引当金		—		199	
土地買戻損失引当金		—		7,373	
その他		2,442		2,859	
流動負債合計		199,933	29.8	207,147	27.8
II 固定負債					
社債		—		20,000	
長期借入金	※1	181,724		204,658	
預り保証金・敷金	※1,7	123,431		124,952	
繰延税金負債		4,575		2,546	
再評価に係る繰延税金 負債	※2	10,730		11,378	
退職給付引当金		3,189		3,529	
役員退任慰労金引当金		—		217	
不動産特定共同事業預 り金		500		14,950	
その他		1,469		930	
固定負債合計		325,620	48.6	383,163	51.4
負債合計		525,554	78.4	590,310	79.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19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	※3,10	57,499	8.6	—	—
II 資本剰余金	※10				
1. 資本準備金		33,688		—	
2. その他資本剰余金					
資本準備金減少差益		5,561		—	
自己株式処分差益		10		—	
資本剰余金合計		39,260	5.9	—	—
III 利益剰余金					
1. 当期末処分利益		27,857		—	
利益剰余金合計		27,857	4.2	—	—
IV 土地再評価差額金	※2	15,770	2.4	—	—
V その他有価証券評価差額金		4,523	0.7	—	—
VI 自己株式	※4	△505	△0.1	—	—
資本合計		144,404	21.6	—	—
負債及び資本合計		669,959	100.0	—	—

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		—	—	57,551	7.7
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		—		33,740	
(2) その他資本剰余金		—		5,579	
資本剰余金合計			—	39,319	5.3
3. 利益剰余金					
(1) その他利益剰余金					
固定資産圧縮積立金		—		5,831	
繰越利益剰余金		—		32,318	
利益剰余金合計			—	38,150	5.1
4. 自己株式			—	△842	△0.1
株主資本合計			—	134,179	18.0
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金			—	4,277	0.6
2. 繰延ヘッジ損益			—	△61	△0.0
3. 土地再評価差額金	※2		—	16,584	2.2
評価・換算差額等合計			—	20,800	2.8
純資産合計			—	154,980	20.8
負債純資産合計			—	745,290	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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		133,175			139,659		
不動産賃貸業収益		71,121			59,179		
施設運営業収益		34,607			23,979		
その他の事業収益		1,115	240,019	100.0	664	223,483	100.0
II 営業原価	※2						
不動産販売業原価	※1	114,718			112,386		
不動産賃貸業費用		29,906			27,411		
施設運営業費用		33,918			22,948		
その他の事業費用		757	179,301	74.7	815	163,562	73.2
営業総利益			60,718	25.3		59,921	26.8
III 販売費及び一般管理費	※2						
販売手数料		3,317			3,073		
販売宣伝費		3,188			5,456		
販売経費	※3	968			935		
人件費		2,721			2,876		
賞与引当金繰入額	※4	146			143		
役員賞与引当金繰入額		—			64		
役員退任慰労引当金繰入額		—			40		
賃借料		454			487		
一般宣伝費		210			309		
事業税		226			260		
事業所税		6			5		
減価償却費		80			93		
その他		1,229	12,549	5.2	1,103	14,850	6.6
営業利益			48,169	20.1		45,071	20.2
IV 営業外収益							
受取利息		178			330		
有価証券利息		0			—		
受取配当金	※5	689			1,890		
その他		59	927	0.4	182	2,404	1.1

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
V 営業外費用					
支払利息		6,289		5,826	
新株発行費償却		285		—	
貸倒引当金繰入額		10		30	
不動産特定共同事業配 当金		613		286	
その他		344	7,544	339	6,481
經常利益			41,551		40,993
VI 特別利益					
固定資産売却益	※6	1,713		0	
投資有価証券売却益		303		10	
貸倒引当金戻入額		30		12	
債務保証損失引当金戻 入額		100		—	
その他		8	2,156	—	22
VII 特別損失					
減損損失	※7	24,464		460	
固定資産売却損	※8	2,742		97	
土地買戻損失引当金繰 入額		—		7,373	
投資有価証券評価損		10		1,239	
投資有価証券売却損		—		0	
販売用不動産評価損	※9	6,287		—	
過年度販売用不動産評 価損	※10	—		15,756	
関係会社貸付金貸倒引 当金繰入額		108		545	
関係会社株式評価損	※11	1,546		1,373	
その他		320	35,480	464	27,309
税引前当期純利益			8,227		13,706
法人税、住民税及び事 業税		△332		12,124	
法人税等調整額		3,046	2,713	△12,221	△97
当期純利益			5,513		13,804
前期繰越利益			23,391		—
土地再評価差額金取崩額			1,047		—
当期未処分利益			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17年4月1日 至 平成18年3月31日)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19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		110,519			118,324		
建物		24,776	135,296		26,128	144,452	
当期受入高							
土地		63,114			69,610		
建物		63,383	126,497		68,527	138,137	
他勘定振替高	※2						
土地		3,421			15,952		
建物		4,545	7,967		3,073	19,026	
期末残高							
土地		118,324			123,140		
建物		26,128	144,452		33,129	156,269	
当期土地建物原価							
土地		51,887			48,842		
建物		57,486	109,373	95.3	58,452	107,294	95.5
不動産販売業費用							
人件費			3,146			3,069	
諸経費							
租税公課		252			273		
減価償却費		197			172		
その他		1,747	2,198		1,578	2,023	
計			5,344	4.7		5,092	4.5
合計			114,718	100.0		112,386	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6,287百万円ほかへの振替であり、当事業年度については営業損失の販売用不動産評価損2,384百万円及び特別損失の過年度販売用不動産評価損15,756百万円ほかへの振替である。

イ. 不動産賃貸業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			2,491	8.3		2,907	10.6
諸経費							
租税公課		1,589			1,402		
修繕維持費		813			389		
外注管理費		3,415			2,941		
水道光熱費		3,375			2,905		
賃借料		11,826			10,597		
減価償却費		4,259			3,585		
その他		2,135	27,415	91.7	2,681	24,503	89.4
計			29,906	100.0		27,411	100.0

ウ. 施設運営業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			1,155	3.4		808	3.5
諸経費							
租税公課		594			430		
外注管理費		24,221			16,179		
賃借料		2,556			922		
減価償却費		2,337			1,781		
その他		3,053	32,763	96.6	2,826	22,139	96.5
計			33,918	100.0		22,948	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17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			526	69.4		500	61.3
諸経費							
租税公課		7			15		
賃借料		50			58		
減価償却費		0			0		
その他		173	231	30.6	240	315	38.7
計			757	100.0		815	100.0

③【利益処分計算書及び株主資本等変動計算書】

利益処分計算書

		前事業年度 (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)	
I 当期末処分利益			27,857
II 利益処分額			
1. 配当金		2,656	
2. 役員賞与金		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		5,116	8,598
III 次期繰越利益			19,258

株主資本等変動計算書

当事業年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金			利益剰余金合計		
					固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高 (百万円)	57,499	33,688	5,571	39,260	-	-	27,857	27,857	△505	124,110
事業年度中の変動額										
剰余金の配当 (注)				-			△2,656	△2,656		△2,656
役員賞与 (注)				-			△40	△40		△40
積立金の積立				-	784	5,116	△5,901	-		-
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩				-	5,046	△5,116	70	-		-
当期純利益				-			13,804	13,804		13,804
新株発行	52	52		52				-		104
自己株式の取得				-				-	△340	△340
自己株式の処分			7	7				-	4	12
土地再評価差額金取崩額				-			△814	△814		△814
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)										
事業年度中の変動額合計 (百万円)	52	52	7	59	5,831	-	4,461	10,292	△336	10,068
平成19年3月31日 残高 (百万円)	57,551	33,740	5,579	39,319	5,831	-	32,318	38,150	△842	134,179

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日 残高 (百万円)	4,523	-	15,770	20,293	144,404
事業年度中の変動額					
剰余金の配当 (注)				-	△2,656
役員賞与 (注)				-	△40
積立金の積立				-	-
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩				-	-
当期純利益				-	13,804
新株発行				-	104
自己株式の取得				-	△340
自己株式の処分				-	12
土地再評価差額金取崩額				-	△814
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)	△245	△61	814	506	506
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△245	△61	814	506	10,575
平成19年3月31日 残高 (百万円)	4,277	△61	16,584	20,800	154,980

(注) 平成18年6月28日の定時株主総会における利益処分項目である。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>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「営業原価」に計上するとともに「匿名組合出資金」を加減する方法 なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記している。</p> <p>デリバティブ 時価法</p>	<p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法 なお特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」又は「その他関係会社有価証券」を加減する方法</p> <p>匿名組合出資金 匿名組合損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「匿名組合出資金」又は「関係会社匿名組合出資金」を加減する方法 なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記している。</p> <p>デリバティブ 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用土地建物 団地毎の総平均法による原価法 一部につき個別法による原価法 なお、支払利息の原価算入は行っていない。</p> <p>貯蔵品 移動平均法による原価法</p>	<p>販売用土地建物 同左</p> <p>貯蔵品 同左 (いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定率法を採用している。ただし平成10年4月1日以降に取得した建物（付属設備を除く）及びその他一部の資産については定額法を採用している。</p> <p>また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっている。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりである。</p> <p>建物及び構築物 3～65年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用している。</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。</p>	<p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>新株発行費 支出時に全額費用処理している。</p>	<p>社債発行費 支出時に全額費用処理している</p>
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。</p> <p>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。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理している。</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>

項目	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
	<p>債務保証損失引当金</p> <p>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>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>債務保証損失引当金</p> <p>同左</p> <p>土地買戻損失引当金</p> <p>(財)民間都市開発推進機構に売却した土地について、同機構より当社が当該土地を買い戻すことが明らかになったため、買戻し価額と時価との差額について費用処理している。</p> <p>役員退任慰労金引当金</p> <p>役員の退任慰労金支給に備えるため、退任慰労金支給に関する内規に基づく期末要支給額を計上している。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>役員退任慰労金支給については「租税特別措置法上の準備金及び特別法上の引当金又は準備金に関する監査上の取り扱い」(日本公認会計士協会監査・保証実務委員会同委員会報告第42号)が平成19年4月13日に公表されたことに伴い、当事業年度より支出時に費用処理する方法から、内規に基づく期末要支給額を役員退任慰労金引当金として計上する方法に変更している。</p> <p>この変更による当事業年度発生額40百万円は販売費及び一般管理費に計上し、過年度対応額376百万円は特別損失に計上している。この結果、従来の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ40百万円減少し、税引前当期純利益は416百万円減少している。</p> <p>なお、当事業年度末において変更を行ったため、当中間会計期間については従来の方法によっており、変更後の方法に比較して、営業利益及び経常利益はそれぞれ18百万円、税引前中間純利益は394百万円多く計上されている。</p> <p>役員賞与引当金</p> <p>役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上している。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当事業年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号平成17年11月29日)を適用している。これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ64百万円減少している。</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)
6. 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。	同左
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>(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>(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

<p>前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<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>—————</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>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準の変更) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用している。これまでの資本の部の合計に相当する金額は155,041百万円である。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成している。</p>
<p>—————</p>	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準の変更) 当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、受入準備の整った当事業年度から同会計基準を適用している。これにより営業利益及び経常利益はそれぞれ2,384百万円、税引前当期純利益は18,140百万円減少している。 なお、当中間会計期間は従来の方法によっており、当中間会計期間で本会計基準を適用した場合、営業利益及び経常利益はそれぞれ377百万円、税引前当期純利益は16,134百万円減少する。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>1. 「固定資産」における「その他関係会社有価証券」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、前期は固定資産の「投資有価証券」に45百万円含まれている。</p> <p>2. 「固定資産」における「関係会社出資金」は当期より「関係会社株式」に含めて表示している。</p> <p>3. 「固定資産」における「関係会社匿名組合出資金」は、当期より「その他関係会社有価証券」を区分掲記したことに伴い、区分掲記している。 なお、前期は固定資産の「匿名組合出資金」に78,514百万円含まれている。</p>
<p>(損益計算書)</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。 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>	<p>—————</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19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="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">15,890百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">30,346百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">641百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,810百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り保証金・敷金</td> <td style="text-align: right;">7,306百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社の借入金</td> <td style="text-align: right;">1,558百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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	<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="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">19,551百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">36,692百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">一百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,243百万円</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45百万円及び現金17百万円を供託している。</p> <p>(2) 担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年以内に返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,799百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り保証金・敷金</td> <td style="text-align: right;">7,306百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関係会社の借入金</td> <td style="text-align: right;">1,300百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,405百万円</td> </tr> </table>	建物	19,551百万円	土地	36,692百万円	投資有価証券	一百万円	計	56,243百万円	一年以内に返済予定の長期借入金	1,000百万円	長期借入金	10,799百万円	預り保証金・敷金	7,306百万円	関係会社の借入金	1,300百万円	計	20,405百万円
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																																				
建物	19,551百万円																																				
土地	36,692百万円																																				
投資有価証券	一百万円																																				
計	56,243百万円																																				
一年以内に返済予定の長期借入金	1,000百万円																																				
長期借入金	10,799百万円																																				
預り保証金・敷金	7,306百万円																																				
関係会社の借入金	1,300百万円																																				
計	20,405百万円																																				
<p>※2. 土地の再評価</p> <p>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 Δ5,905百万円</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 Δ7,057百万円</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="padding-left: 20px;">授權株式数</td> <td style="padding-left: 20px;">普通株式</td> <td style="text-align: right;">1,000,000,000株</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済株式総数</td> <td style="padding-left: 20px;">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	<p>※3. _____</p>																														
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1,501,847株である。</p>	<p>※4. _____</p>																																				

前事業年度 (平成18年3月31日)			当事業年度 (平成19年3月31日)																				
5. 偶発債務 下記の借入金等について保証を行っている。			5. 偶発債務 下記の借入金等について保証を行っている。																				
保証先	金額 (百万円)	内容	保証先	金額 (百万円)	内容																		
勝山高原開発(株)	6,592	借入金等	勝山高原開発(株)	6,027	借入金等																		
ニセコ高原観光(株)	2,775	〃	ニセコ高原観光(株)	1,580	〃																		
東急不動産ローン保証(株)	750	〃	東急不動産ローン保証(株)	0	〃																		
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	7,032	〃																		
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 (US. \$18,000千)	〃	パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	2,349 (US. \$18,000千)	〃																		
玉原東急リゾート(株)	386	〃	玉原東急リゾート(株)	294	〃																		
東急ホームローン利用者	802	〃	東急ホームローン利用者	540	〃																		
従業員住宅借入金利用者	565	〃	従業員住宅借入金利用者	426	〃																		
(株)ウェルネス広島	742	〃	(株)ウェルネス広島	572	〃																		
その他3社	632	〃	佐倉ゴルフ開発(株)	1,000	〃																		
計	22,681		その他3社	504	〃																		
(注) US. \$=米ドル			計	20,327																			
※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。 <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td style="text-align: right;">94,573百万円</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;">21,494百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">93,079百万円</td> </tr> </table>			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	借入実行残高	21,494百万円	差引額	93,079百万円	(注) US. \$=米ドル <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>当座貸越極度額</td> <td style="text-align: right;">113,281百万円</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;">22,224百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">111,057百万円</td> </tr> </table>			当座貸越極度額	113,281百万円	貸出コミットメントの総額	20,000百万円	借入実行残高	22,224百万円	差引額	111,057百万円		
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																						
借入実行残高	21,494百万円																						
差引額	93,079百万円																						
当座貸越極度額	113,281百万円																						
貸出コミットメントの総額	20,000百万円																						
借入実行残高	22,224百万円																						
差引額	111,057百万円																						
※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。 <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">78,514百万円</td> </tr> <tr> <td>販売委託未収入金</td> <td style="text-align: right;">3,504百万円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">2,353百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">2,731百万円</td> </tr> <tr> <td>預り保証金・敷金</td> <td style="text-align: right;">4,643百万円</td> </tr> </table>			匿名組合出資金	78,514百万円	販売委託未収入金	3,504百万円	未収入金	2,353百万円	未払金	2,731百万円	預り保証金・敷金	4,643百万円	※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。 <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>販売委託未収入金</td> <td style="text-align: right;">1,971百万円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">2,635百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">2,677百万円</td> </tr> <tr> <td>預り保証金・敷金</td> <td style="text-align: right;">5,821百万円</td> </tr> </table>			販売委託未収入金	1,971百万円	未収入金	2,635百万円	未払金	2,677百万円	預り保証金・敷金	5,821百万円
匿名組合出資金	78,514百万円																						
販売委託未収入金	3,504百万円																						
未収入金	2,353百万円																						
未払金	2,731百万円																						
預り保証金・敷金	4,643百万円																						
販売委託未収入金	1,971百万円																						
未収入金	2,635百万円																						
未払金	2,677百万円																						
預り保証金・敷金	5,821百万円																						
※8. 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。			※8. 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18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)
<p>9. 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は、4,523百万円である。 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. 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>	<p>9. _____</p> <p>※10. _____</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																								
<p>※1. _____</p> <p>※2. 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>※3. 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>（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>（租税公課）</td> <td style="text-align: right;">（161百万円）</td> </tr> <tr> <td>（減価償却費）</td> <td style="text-align: right;">（0百万円）</td> </tr> <tr> <td>（販促費）</td> <td style="text-align: right;">（753百万円）</td> </tr> <tr> <td>（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>※4. 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>※5. 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>※6. 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>※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	<p>※1. 営業原価 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれている。</p> <p style="text-align: right;">2,384百万円</p> <p>※2. 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 30,899百万円含まれている。</p> <p>※3. 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;">290百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち賞与引当金繰入額）</td> <td style="text-align: right;">（11百万円）</td> </tr> <tr> <td>諸経費</td> <td style="text-align: right;">645百万円</td> </tr> <tr> <td>（租税公課）</td> <td style="text-align: right;">（146百万円）</td> </tr> <tr> <td>（減価償却費）</td> <td style="text-align: right;">（0百万円）</td> </tr> <tr> <td>（販促費）</td> <td style="text-align: right;">（491百万円）</td> </tr> <tr> <td>（その他）</td> <td style="text-align: right;">（6百万円）</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">935百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 賞与引当金繰入額の総額は425百万円であり、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>※5. 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;">1,005百万円</td> </tr> </table> <p>※6. 固定資産売却益 土地の売却益である。</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未利用の固定資産グループ10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（460百万円）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している。</p>	人件費	290百万円	（うち賞与引当金繰入額）	（11百万円）	諸経費	645百万円	（租税公課）	（146百万円）	（減価償却費）	（0百万円）	（販促費）	（491百万円）	（その他）	（6百万円）	計	935百万円	受取配当金	1,005百万円
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																																								
人件費	290百万円																																								
（うち賞与引当金繰入額）	（11百万円）																																								
諸経費	645百万円																																								
（租税公課）	（146百万円）																																								
（減価償却費）	（0百万円）																																								
（販促費）	（491百万円）																																								
（その他）	（6百万円）																																								
計	935百万円																																								
受取配当金	1,005百万円																																								

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)	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 其他有形固定 資産他	長野県上水内郡 他	20,596	未利用地 その他	土地 建物 借地権 其他有形固定 資産他	和歌山県有田郡 他	460
賃貸資産	土地 建物 其他有形固定 資産他	大阪府吹田市他	1,287				
未利用地 その他	土地 其他有形固定 資産他	岡山県久米郡他	2,579				
※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				※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 103百万円 建物等売却損 △6百万円			
※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。				※9. _____			
※10. _____				※10. 過年度販売用不動産評価損 当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計 基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が 平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財 務諸表から適用できることになったことに伴い、当 事業年度から同会計基準を適用している。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。			
※11. 関係会社株式評価損 勝山高原開発(株)及び(株)イーライフデザインの株式評 価損である。				※11. 関係会社株式評価損 (株)東急アメニックスの株式評価損である。			

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式 (注)	1,501,847	307,574	12,304	1,797,117
合計	1,501,847	307,574	12,304	1,797,117

(注) 普通株式の自己株式数の増加307,574株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少12,304株は株主の買い増しによる減少によるものである。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)				当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19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	167	86	80	工具器具備品	173	101	72
その他	23	3	20	その他	31	7	25
合計	190	90	100	合計	205	107	97
(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 35百万円				1年内 37百万円			
1年超 67百万円				1年超 62百万円			
合計 102百万円				合計 99百万円			
(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 43百万円				支払リース料 42百万円			
減価償却費相当額 41百万円				減価償却費相当額 40百万円			
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 1,069百万円				1年内 100百万円			
1年超 5,631百万円				1年超 100百万円			
合計 6,701百万円				合計 200百万円			
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 2,439百万円				1年内 5,980百万円			
1年超 18,499百万円				1年超 31,967百万円			
合計 20,938百万円				合計 37,948百万円			

(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18年3月31日）			当事業年度（平成19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	4,006	84,998	80,992	4,006	97,183	93,176
合計	4,006	84,998	80,992	4,006	97,183	93,176

(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18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳		1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳	
	(単位：百万円)		(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	8,126	棚卸資産評価損否認	12,095
税務上の繰越欠損金	71	販売用土地建物買戻損失否認	3,000
有価証券否認	2,714	有価証券否認	2,673
その他無形固定資産償却否認	721	その他無形固定資産償却否認	797
退職給付引当金否認	1,314	退職給付引当金否認	1,452
未払費用否認	121	未払事業税	1,005
早期退職者割増退職金損金算入限度超過額	104	早期退職者割増退職金損金算入限度超過額	65
賞与引当金損金算入限度超過額	769	賞与引当金損金算入限度超過額	942
固定資産減損損失否認	2,319	固定資産減損損失否認	2,005
貸倒損失否認	777	貸倒損失否認	256
連結法人間の土地譲渡損失否認	29	連結法人間の土地譲渡損失否認	33
合併時資産再評価	1,623	合併時資産再評価	1,631
その他	424	役員退任慰労金引当否認	169
繰延税金資産小計	19,116	その他	441
評価性引当額	△9,869	繰延税金資産小計	26,571
繰延税金資産合計	9,247	評価性引当額	△4,393
繰延税金負債		繰延税金資産合計	22,178
固定資産圧縮積立金	△4,015	繰延税金負債	
有価証券認容	△855	固定資産圧縮積立金	△4,000
その他有価証券評価差額金	△3,077	有価証券認容	△356
繰延税金負債合計	△7,948	その他有価証券評価差額金	△2,934
繰延税金資産の純額	1,299	土地権利変換認定損	△531
		繰延税金負債合計	△7,823
		繰延税金資産の純額	14,354
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	40.7
(調整)		(調整)	
繰延税金資産に係る評価性引当額	△10.2	繰延税金資産に係る評価性引当額	△40.3
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.7	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.3
住民税均等割	0.2	住民税均等割	0.1
過年度法人税等	3.6	その他	0.0
連結納税導入に伴う調整項目	△0.3	税効果会計適用後の法人税等の負担率	△1.1
その他	0.0		
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17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	271円70銭	1株当たり純資産額	291円56銭
1株当たり当期純利益	11円11銭	1株当たり当期純利益	25円97銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	11円07銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	25円96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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	5,513	13,804
普通株主に帰属しない金額(百万円)	40	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(40)	(—)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	5,473	13,804
期中平均株式数(千株)	492,799	531,628
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	11.07	25.96
当期純利益調整額	—	—
普通株式増加数(千株)	1,606	77
(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))	(1,606)	(77)
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17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19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>	<p>—————</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	三井トラスト・ホールディングス(株)	2,183,107	2,536
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841	2,449
		(株)東急レクリエーション	1,309,000	905
		東急建設(株)	812,272	683
		住友信託銀行(株)	505,900	621
		その他 (42銘柄)	2,235,479	1,962
小計		7,047,599	9,158	
計		7,047,599	9,158	

【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
		小計	45	45
		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)	
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	5,017
		エム・イー・ティー特定目的会社	20,000	1,000
		その他 (4銘柄)	8,021	1,264
		小計	31,941	7,281
匿名組合出資金		(有)田町ティ・ティ・ピー	—	1,531
		コンフォリア・レジデンシャル・ファンド(有)	—	1,042
		その他 (7銘柄)	—	1,063
		小計	—	3,638
計		31,941	10,919	

【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	139,010	7,032	10,800 (40)	135,242	58,057	4,063	77,185
構築物	21,193	301	682 (3)	20,812	13,352	537	7,459
機械及び装置	4,045	311	214 (0)	4,142	3,191	177	950
車輛及び運搬具	313	20	2	332	288	12	43
工具器具備品	5,573	597	1,112 (0)	5,058	3,807	298	1,251
土地	151,590	27,796	550 (416)	178,837	—	—	178,837
建設仮勘定	1,294	1,792	496	2,590	—	—	2,590
有形固定資産計	323,022	37,851	13,859 (460)	347,015	78,697	5,089	268,318
無形固定資産							
借地権	6,369	27	—	6,397	—	—	6,397
ソフトウェア	4,009	98	65	4,042	3,700	142	341
権利金	8,421	—	—	8,421	1,496	180	6,925
その他無形固定資産	4,357	2	38 (0)	4,321	3,597	97	723
無形固定資産計	23,157	129	103 (0)	23,183	8,794	420	14,388
長期前払費用	2,551	132	0	2,683	1,777	166	906

(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	青山東急ビル	1,932百万円
		神田須田町 (振替)	1,252百万円
		藤が丘シニア	1,139百万円
土 地	DPM道玄坂	5,354百万円	
	神田須田町 (振替)	5,041百万円	
	三田東急アパートメント	4,210百万円	
	カコー桜丘	4,025百万円	
(減少)	建 物	オアシス移管	3,211百万円
		土気ブランニューモール (振替)	2,008百万円
土 地	りんくうタウン (減損)	152百万円	
	有田9ホール (減損)	150百万円	
	減 損 損 失	有形固定資産 無形固定資産	460百万円 0百万円

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。

【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	2,013	653	1,922	(注) 1 90	653
賞与引当金	433	425	433	—	425
役員賞与引当金	—	64	—	—	64
土地買戻損失引当金	—	7,373	—	—	7,373
役員退任慰労金引当金	—	416	—	—	416

(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) 【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	1,141
預金	
当座預金	939
普通預金	857
通知預金	—
定期預金	—
計	1,796
合計	2,938

イ. 売掛金

区分	金額 (百万円)	相手先
不動産販売業	121	㈱東急アメニックス 13百万円
		東急リバブル㈱ 4百万円外
不動産賃貸業	781	エム・イー・ティー特定目的会社 125百万円
		東急リアル・エステート投資法人 55百万円外
施設運営業	1,043	玉原東急リゾート㈱ 26百万円
		㈱ウエルネス広島 19百万円
		㈱東急リゾートサービス 16百万円外
その他	177	東急保険コンサルティング㈱ 103百万円外
計	2,122	

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)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
3,435	230,293	231,605	2,122	99.09	4.40

(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	3,221,149.85	123,140
(内訳)		
首都圏	2,677,559.35	90,473
千葉県所在土地	2,442,576.46	14,608
東京都所在土地	65,359.10	55,300
神奈川県所在土地	84,772.50	14,096
近畿圏	125,272.28	18,263
大阪府所在土地	32,624.17	9,102
兵庫県所在土地	44,633.61	4,731
和歌山県所在土地	34,046.95	1,092
中部圏	242,631.03	7,535
静岡県所在土地	25,898.37	539
愛知県所在土地	9,031.01	6,334
長野県所在土地	207,701.65	661
九州圏	60,101.00	312
熊本県所在土地	32,338.00	44
東北圏	10,517.77	3,830
宮城県所在土地	10,517.77	3,830
北海道圏	105,068.42	2,724
北海道所在土地	105,068.42	2,724
販売用建物	—	33,129
計	—	156,269

エ. 貯蔵品

貯蔵品38百万円はレジャー・スポーツ施設運営事業用の食堂・売店商品ほかである。

オ. 差入保証金・敷金

内容	金額 (百万円)
賃貸業保証金・敷金 (注)	27,767
その他	7,269
計	35,037

(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	31,421	東急建設(株) 5,590百万円 (株)ピーエス三菱 1,449百万円 真柄建設(株) 1,300百万円外
販売用土地購入代金	349	(株)六港商事 120百万円 (株)新日鉄都市開発 102百万円外
計	31,771	

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)	7,050
住友信託銀行(株) (運転資金)	5,159
中央三井信託銀行(株) (運転資金)	4,476
(株)三菱東京UFJ銀行 (運転資金)	2,640
八十二銀行(株) (運転資金)	2,500
その他 (11行) (運転資金)	27,714
計	49,539

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)	10,858
三菱UFJ信託銀行(株) (運転資金)	10,590
(株)みずほコーポレート銀行 (運転資金)	9,962
住友信託銀行(株) (運転資金)	6,942
(株)三菱東京UFJ銀行 (運転資金)	4,559
その他 (21行) (運転資金及び設備資金)	17,719
計	60,630

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）	25,881
㈱三菱東京UFJ銀行（運転資金）	21,843
㈱みずほコーポレート銀行（運転資金）	17,941
三菱UFJ信託銀行㈱（運転資金）	15,010
住友信託銀行㈱（運転資金）	14,246
その他（21行）（運転資金及び設備資金）	109,737
計	204,658

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	62,226
ゴルフ会員保証金	26,725
施設会員保証金 （東急ハーヴェストクラブ・タングラム等）	29,208
その他（注）2	6,791
計	124,952

（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】

事業年度	4月1日から3月31日まで
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
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31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	電子公告により行う。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。 http://www.tokyu-land.co.jp
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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、証券取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はない。

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74期）（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日） 平成18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75期中）（自 平成18年4月1日 至 平成19年9月30日） 平成18年12月15日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

平成18年12月21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。

(4) 臨時報告書

平成19年1月30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。

(5) 臨時報告書

平成19年4月17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。

(6) 発行登録追補書類（株券、社債券等）

平成18年6月2日

平成18年11月28日関東財務局長に提出

(7) 訂正発行登録書

平成18年5月24日

平成18年6月28日

平成18年12月15日

平成18年12月21日

平成19年1月30日

平成19年4月17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19年6月27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 百井 俊次 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18年4月1日から平成19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、連結株主資本等変動計算書、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19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、当連結会計年度より、棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。
- (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、当連結会計年度より、貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準及び適用指針を適用している。

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。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月27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	百井 俊次	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18年4月1日から平成19年3月31日までの第75期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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19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

重要な会計方針の変更に記載されているとおり、会社は、当事業年度より、棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

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。