

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成19年4月1日  
(第76期) 至 平成20年3月31日

東急不動産株式会社

(E03857)



# 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	17
4. 事業等のリスク	21
5. 経営上の重要な契約等	21
6. 研究開発活動	21
7. 財政状態及び経営成績の分析	22
第3 設備の状況	23
1. 設備投資等の概要	23
2. 主要な設備の状況	24
3. 設備の新設、除却等の計画	30
第4 提出会社の状況	31
1. 株式等の状況	31
2. 自己株式の取得等の状況	37
3. 配当政策	38
4. 株価の推移	38
5. 役員の状況	39
6. コーポレート・ガバナンスの状況	42
第5 経理の状況	47
1. 連結財務諸表等	48
2. 財務諸表等	91
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】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年6月26日
【事業年度】	第76期（自 平成19年4月1日 至 平成20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 金指 潔
【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】	財務部統括部長 木村 昌平
【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】	財務部統括部長 木村 昌平
【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）

## 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72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益 (百万円)	508,334	540,303	558,646	573,549	633,406
経常利益 (百万円)	22,378	30,775	56,810	60,424	75,427
当期純利益 (百万円)	5,370	7,566	10,143	31,364	28,696
純資産額 (百万円)	81,986	83,978	145,470	196,282	218,178
総資産額 (百万円)	893,881	874,942	885,741	954,074	1,013,916
1株当たり純資産額 (円)	178.88	181.96	273.47	326.74	362.88
1株当たり当期純利益 (円)	11.50	16.17	20.25	59.00	54.00
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 (%)	9.2	9.6	16.4	18.2	19.0
自己資本利益率 (%)	7.1	9.1	8.8	19.7	15.7
株価収益率 (倍)	31.0	27.9	52.0	22.8	11.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	45,146	34,467	54,232	13,844	24,910
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△10,986	17,571	△2,003	△106,424	△79,949
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△20,836	△27,622	△29,498	24,248	36,930
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	72,780	97,188	119,933	51,701	33,454
従業員数 (外、平均臨時雇用 者数) (名)	14,366 (4,506)	14,339 (4,418)	14,633 (4,879)	15,207 (5,297)	15,621 (5,401)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

2. 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おりますが、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おりません。

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）を適用しております。

4. 第76期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第72期	第73期	第74期	第75期	第76期	
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	
営業収益 (百万円)	219,136	235,119	240,019	223,483	265,702	
経常利益 (百万円)	11,885	17,643	41,551	40,993	57,547	
当期純利益 (百万円)	3,112	2,651	5,513	13,804	23,619	
資本金 (百万円)	32,289	32,639	57,499	57,551	57,551	
発行済株式総数 (株)	458,539,304	461,876,304	532,849,304	533,345,304	533,345,304	
純資産額 (百万円)	90,010	87,605	144,404	154,980	169,572	
総資産額 (百万円)	717,479	682,251	669,959	745,290	777,116	
1株当たり純資産額 (円)	196.67	190.10	271.70	291.56	319.14	
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 (-)	5.00 (-)	7.00 (-)	8.00 (3.50)
1株当たり当期純利益 (円)	6.82	5.72	11.11	25.97	44.44	
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 (%)	12.5	12.8	21.6	20.8	21.8	
自己資本利益率 (%)	3.6	3.0	4.8	9.2	14.6	
株価収益率 (倍)	52.3	78.8	94.7	51.7	14.1	
配当性向 (%)	36.7	43.7	45.0	27.0	18.0	
従業員数 (名)	522	541	547	554	581	

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

2. 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おりますが、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おりません。

3. 第76期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 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) (昭和38年に東急不動産(株)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日となっております。

昭和28年12月	当社設立 資本金3億円 東京急行電鉄(株)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)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)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)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) (現東急ジオックス(株)) に譲渡
昭和34年12月	建設業の資産、営業権を東急建設(株)に譲渡
昭和36年6月	広告業を廃止し、資産、営業権を(株)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)とともに東急不動産(株) (旧日本相互タクシー(株) 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) (昭和44年(株)東急アメニックスに商号変更) 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)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 (平成19年11月上場廃止)
昭和47年3月	不動産の仲介業を行う(株)エリアサービス (現東急リバブル(株)) 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)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)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)を設立
昭和56年10月	札幌支店及び福岡支店を開設 (平成13年3月福岡支店廃止)
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)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 (平成18年3月廃止)
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3年4月	江坂東急ビル(株)、成田東急ビル(株)及び飯重都市開発(株)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)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) 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成12年3月	(株)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) 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)及び東急住宅製造(株)を吸収合併
平成13年10月	全国のリゾート運営子会社を(株)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)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)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・インベストメント・マネジメント(株) 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18年4月	会員制フィットネス事業を(株)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)を設立
平成19年9月	中国において不動産に関わるコンサルティングを行う東急不動産諮詢(上海)有限公司を設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業の登録
平成20年4月	東急ホーム(株)が(株)東急アメニックスを吸収合併し、(株)東急ホームズに商号変更

### 3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社73社、関連会社72社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としており、当該事業に関わる位置づけは次の通りです。

なお、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載の事業の種類別セグメントと同一の記載であります。

#### 分譲業

当社は住宅地、戸建住宅、中高層住宅、別荘、ビル等の開発、建設、分譲事業等を行っております。

なお、当社の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に子会社である東急リバブル㈱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おります。また、当社は当該事業の実施にあたり、子会社である東急ホーム㈱等に一部業務を発注しております。

#### 請負工事業

子会社である東急ホーム㈱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おります。

#### 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行っております。

#### 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おります。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おります。

また、不動産証券化業務等を行う東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が主に不動産を対象とする投資助言などを行っております。

#### 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おります。

#### リゾート業

当社がリゾートホテル、ゴルフ場、及びスキー場等のリゾート施設の経営を行い、子会社である㈱東急リゾートサービスに運営を委託しております。

また、同様に当社がシニア住宅の経営を行い、子会社である㈱イーライフデザインに運営を委託しております。

なお、当社のほか、子会社であるニセコ高原観光㈱、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運営しております。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

当期にはゴルフ場を経営する関西カントリー㈱及び㈱三木よかわカントリーを買収しております。

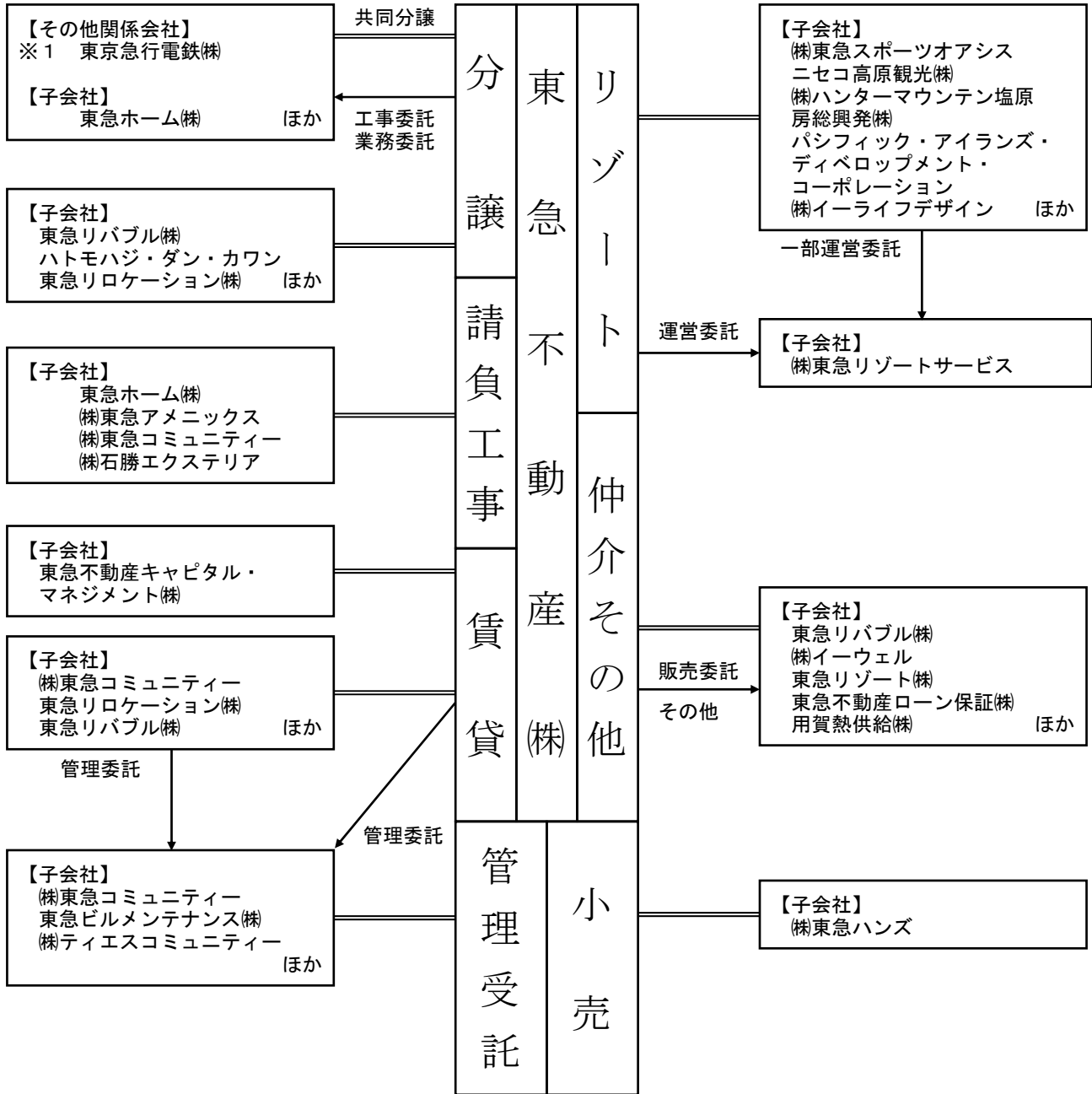
#### 仲介その他業

当社が鑑定評価業務等を行っているほか、子会社である東急リバブル㈱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おります。

上記のほか、分譲業においてその他関係会社である東京急行電鉄㈱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㈱が受託するなどしております。



主な事業の系統図は次の通りであります。



無印は連結子会社であります。(64社)

※1 東京急行電鉄(株)は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者であります。

(注) 東急ホーム(株)と(株)東急アメニックスは平成20年4月1日に東急ホーム(株)を存続会社とする合併を行い、合併後の商号を(株)東急ホームズとしております。

#### 4【関係会社の状況】

平成20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 理を行っております。	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
※3, 4 東急リパブル㈱	東京都 渋谷区	1,396	土地建物の仲 介、斡旋等	52.81 (2.81)	3	—	当社の販売物件の販 売代理を行っており ます。	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
東急ホーム㈱	東京都 渋谷区	400	建物の建築請 負、設計等	100.00	3	5	当社の販売物件の建 築請負を行っており ます。	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
※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	75.00 (4.86)	3	1	—	店舗として当社のビル 等を貸借しておりま す。
㈱東急アメニックス	東京都 渋谷区	100	住宅等のアフ ターサービス 工事、増改築 等	100.00	3	2	当社販売物件のアフ ターサービス工事を 行っております。	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
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	—	4	—	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	造園、土木、 建築の設計、 施工、管理	100.00 (0.12)	1	3	当社販売、運営物件 の造園工事を行って おります。	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
勝山高原開発㈱	福井県 勝山市	3,980	ホテル、スキ ー場の経営等	83.19	1	5	—	—
伊豆観光開発㈱	静岡県 伊東市	3,260	ホテル、ゴル フ場の経営等	99.97	1	5	—	—
㈱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 ております。
㈱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	2	当社の販売物件の販 売代理を行っており ます。	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。
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	2	3	—	事務所として当社のビ ル等を貸借しておりま す。

名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権 の所有 又は被 所有の 割合	関連内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
東急リ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)	—	2	—	—
東急ステイサービス㈱	東京都 渋谷区	10	ホテルの運営受託等	100.00 (100.00)	—	4	—	—
用賀熱供給㈱	東京都 世田谷区	180	熱供給等	80.00	1	2	当社のビルに対して熱供給を行っております。	—
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おります。	事務所として当社のビル等を貸借しております。
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	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 大阪市	10	建物の保守、清掃等	100.00 (100.00)	—	—	—	事務所として当社のビル等を貸借しております。
㈱コミュニティスタッフ	東京都 渋谷区	90	労働者派遣事業等	100.00 (100.00)	—	—	—	事務所として当社のビル等を貸借しております。
㈱ティエスコムニティー	東京都 千代田区	70	建物の保守、清掃等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
㈱TCフォーラム	大阪府 大阪市	40	ホール、会議室の運営等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
エル・スタッフ㈱	大阪府 大阪市	20	土地建物の販売業務受託等	100.00 (100.00)	—	—	—	—
テイ・エル㈱	神奈川県 大和市	16	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	不動産の賃貸等	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)	—	—	—	—
㈱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	—	4	—	事務所として当社のビル等を貸借しております。
㈱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	—	5	フィットネスクラブの運営を行っております。	事務所として当社のビル等を貸借しております。
㈱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おります。	—

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)		
箕面エス・シー(有)	東京都 千代田区	3	不動産の賃 貸、管理等	0.00 [100.00]	—	—	当社との間で土地の 賃貸借を行っておりま す。	—
パシフィック・アイラ ンズ・ディベロップメ ント・コーポレーショ ン	パラオ 共和国	US. \$ 23,070,000	ホテルの経営 等	99.99 (6.50)	1	2	—	—
P. T. ハトモハジダ ンカワン	インドネ シア共和 国ジャカ ルタ市	Rp. 202,039,998,600	土地建物の販 売等	98.95	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	2	—	—
(有)大多喜城ゴルフ倶楽部	東京都 渋谷区	100	ゴルフ場の経 営等	100.00	1	3	—	—
(株)ハンターマウンテン 塩原	栃木県 那須塩原 市	50	ゴルフ場の経 営等	100.00 (1.06)	1	5	—	—
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	4	—	—
(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	4	—	—
(株)嘉穂カントリー	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 売買を行っておりま す。	—
(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	当社のシニア住宅、 介護施設の運営を行 っております。	事務所として当社のビ ル等を賃貸借しており ます。
(株)芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	ゴルフ場の経 営等	100.00 (5.02)	1	4	—	—
(株)松坂商店	東京都 渋谷区	10	不動産の開発 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
恵比寿都市開発合同会 社	東京都 渋谷区	10	不動産の開発 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
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	—	事務所として当社の ビル等を賃貸借して おります。
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	—	—

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)		
TLCリゾートマネジメント㈱	東京都 渋谷区	10	ゴルフ場の運 営助言等	100.00	1	3	—	—
㈱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	—	4	—	—
(有)キング	東京都 中央区	3	不動産の賃貸 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
関西カントリー㈱	京都府 亀岡市	50	ゴルフ場の経 営等	100.00 (5.00)	1	5	—	—
㈱三木よかわカントリー	兵庫県 三木市	50	ゴルフ場の経 営等	100.00 (5.00)	1	4	—	—
㈱ライフシステムズ	東京都 渋谷区	100	有料老人ホー ムの経営等	100.00	—	7	—	—
(有)エヌエイオー	東京都 港区	10	不動産の賃貸 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
合同会社名古屋栄地所	東京都 港区	3	不動産の賃貸 等	0.00 [100.00]	—	—	—	—
特定目的会社テルミナス	東京都 中央区	1	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㈱	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㈱	東京都 渋谷区	405	保険代理業務 等	40.00	—	1	—	事務所として当社のビ ル等を賃借しておりま す。
太平洋ホールディング ス合同会社	東京都 港区	5	ゴルフ場の経 営等	0.00 [39.00]	—	1	—	—
㈱メディヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコ ンサルティン グ業務等	20.00	—	—	—	—
(その他の関係会社) ※3 東京急行電鉄㈱	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業他	16.76 (0.16)	3	—	住宅の共同分譲を行 っております。	施設の賃貸借を行っ ております。

(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ります。

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ります。

※3. 有価証券報告書提出会社であります。

※4. ㈱東急コミュニティ及び東急リパブル㈱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%を超えておりますが、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おります。

㈱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%を超えておりますが、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おります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成20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	276 (49)
請負工事業	1,112 (16)
小売業	2,948 (351)
賃貸業	1,045 (61)
管理受託業	4,892 (2,655)
リゾート業	2,409 (2,117)
仲介その他業	2,571 (127)
全社（共通）	368 (25)
合計	15,621 (5,401)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。  
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ります。

### (2) 提出会社の状況

平成20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）
581	41.6	17.4	11,155,028

- (注) 1. 従業員は就業人員であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

### (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ありません。

## 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6,334億円（対前期+10.4%）、営業利益821億円（同+24.4%）、経常利益754億円（同+24.8%）、当期純利益は287億円（同△8.5%）となりました。分譲セグメントにおけるマンション販売の売上増加、賃貸セグメントにおけるS P Cを通じたビルの売却による配当の大幅増加等により、売上高は599億円の増収、経常利益は150億円の増益で7期連続の最高益更新となりました。

一方、前期における税金費用の戻入の反動等から、当期純利益は27億円の減益となりました。なお、特別損益では、減損損失137億円など特別損失において183億円を計上しております。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	5,735	6,334	599
営業利益	659	821	161
経常利益	604	754	150
当期純利益	314	287	△27

有利子負債	3,705	4,115	410
-------	-------	-------	-----

#### <セグメント別業績>

##### 売上高

(億円)

	前期	当期	比較
	5,735	6,334	599
分譲	1,531	1,770	239
請負工事	712	777	66
小売	858	908	50
賃貸	1,014	1,201	187
管理受託	726	734	8
リゾート	511	554	44
仲介その他	555	543	△11
全社・消去	△170	△153	17

##### 営業利益

(億円)

	前期	当期	比較
	659	821	161
分譲	190	209	20
請負工事	10	1	△9
小売	△4	7	11
賃貸	357	536	179
管理受託	40	43	2
リゾート	34	19	△15
仲介その他	86	67	△18
全社・消去	△53	△62	△9

①分譲

売上高は1,770億円（対前期+15.6%）、営業利益は209億円（同+10.5%）となりました。売上高の内訳はマンション 3,568戸 1,272億円、建売住宅 444戸 137億円、別荘 289戸 81億円となっております。マンション販売の売上の増加等から増収増益となりました。

マンション市場においては供給戸数の減少、契約率の低下等、減速感が強まりつつあり、一部の物件において販売期間の長期化が見られますが、首都圏を中心として販売は堅調に推移しており、次年度売上予定に対する契約済み割合は53%（同△2P）となっております（単体）。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,531	1,770	239
営業利益	190	209	20

売上高内訳

（消去前・億円）

	前期		当期		比較
	戸数	金額	戸数	金額	
マンション	3,248戸	1,038	3,568戸	1,272	234
建売住宅	483戸	133	444戸	137	5
別荘	300戸	66	289戸	81	15
その他分譲	—	294	—	279	△15

供給販売戸数（単体）

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	19年3月期末	20年3月期末
マンション	3,209戸	3,113戸	2,708戸	2,421戸	258戸	534戸
建売住宅	457戸	439戸	164戸	198戸	102戸	81戸
別荘	450戸	315戸	207戸	259戸	—	—

②請負工事

売上高777億円（対前期+9.2%）、営業利益は1億円（同△89.3%）となりました。東急ホーム(株)と(株)東急アメニックスが、平成20年4月1日に合併したことから、その合併関連費用等により減益となりました。受注については、マンション大規模修繕工事や造園において前期を上回っております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	712	777	66
営業利益	10	1	△9

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	254	257	2
リフォーム	166	165	△1
造園その他	291	355	64

受注実績（受注高）

（消去前・億円）

	前期	当期	比較
受注高計	626	637	11
注文住宅	268	252	△16
リフォーム	166	167	2
造園その他	193	218	25



### ③小売

売上高は908億円（対前期+5.8%）、営業利益は7億円となりました。（株）東急ハンズは既存店の減収（同△1.7%）が続いておりますが、減少幅が縮小するなど改善傾向にあります（前期△4.2%）。

また、柏店（柏市、平成19年8月）、銀座店（中央区、平成19年9月）を新たに開業いたしました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	858	908	50
営業利益	△4	7	11

売上高内訳（ ）内は期末店舗数（億円）

	前期	当期	比較
首都圏	601 (10)	661 (12)	60
関西圏	156 (3)	146 (3)	△9
地方	65 (2)	64 (2)	△2
小型店	34 (6)	35 (6)	1

### ④賃貸

売上高は1,201億円（対前期+18.5%）、営業利益は536億円（同+50.2%）となりました。SPCを通じたビルの売却による配当の大幅増加、前期開業したビルの通期寄与、既存ビルの賃料改定の進捗等により、増収増益となりました。売上内訳のうち、借上が減収となっておりますが、不採算ビルの解約によるものです。

当期は、オフィスビル市場の好調を受けてテナント営業も順調に推移し、新たに品川東急ビル、汐留ビルディングを満室開業いたしました。3月末の空室率（単体）は、1.4%と引き続き低水準で推移しております。

今後につきましては、日本橋フロント等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、銀座東芝ビル等、都心部における好立地の新規投資も進捗しており、将来の成長に向けた長期的戦略として建替・再開発事業に積極的に取り組んでまいります。

ファンド事業については、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11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、着実に推進してまいります。

子会社において展開している住宅賃貸事業についても管理代行などの物件開発が順調に進捗しております。また、滞在型ホテル事業の東急ステイは、首都圏11店舗、1,351室体制となり、高水準の稼働率を維持しております。なお12店舗目となる「東急ステイ青山 プレミア」を平成20年4月に開業いたしました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,014	1,201	187
営業利益	357	536	179

売上高内訳（億円）

	前期	当期	比較
保有	198	202	4
借上	134	126	△7
SPC	254	450	196
子会社等	428	422	△6

S P Cへのエクイティー投資残高（単体）

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
S P C件数	56	60	71
投資残高（億円）	865	1,558	2,007

オフィス・商業 賃貸床面積・空室率

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
賃貸床面積(㎡)	759,414	777,209	814,146
オフィス・商業	504,683	497,277	496,433
S P C	254,731	279,932	317,713
空室率（連結）	1.7%	1.1%	2.0%
空室率（単体）	1.5%	0.9%	1.4%

21年3月期における主な新規開業案件（予定含む、S P C投資による）

	用途	開業時期	延床面積
新橋東急ビル	オフィス	20年4月	15千㎡
新橋プレイス	商業	20年5月	9千㎡
南青山東急ビル	オフィス	20年6月	12千㎡
日本橋フロント	オフィス・商業	20年6月	29千㎡

住宅賃貸戸数

（戸）

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
住宅賃貸物件	12,411	11,467	12,223
賃貸管理代行	37,518	44,493	46,911
社宅管理代行	33,098	42,614	54,342

⑤管理受託

売上高は734億円（対前期+1.1%）、営業利益は43億円（同+5.9%）となりました。マンション管理受託戸数は新たに15千戸の新規受託があり、当期末346千戸となりました。管理費受注単価の価格競争は継続しておりますが、費用削減も進捗し、増収増益を確保しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	726	734	8
営業利益	40	43	2

期末管理物件数

	18年3月期末	19年3月期末	20年3月期末
マンション(戸)	326,743	339,105	346,305
ビル(件)	1,139	1,118	1,134

⑥リゾート

売上高は554億円（対前期+8.6%）、営業利益は19億円（同△43.4%）となりました。ハーヴェストクラブ那須の通期寄与、ゴルフ場の新規施設の寄与に加え、既存施設も好調に推移いたしました。

一方、会員権販売の減少、ハーヴェストクラブやシニア住宅事業における開業費用負担、加えて修繕費用の積み増し等から減益となりました。

ゴルフ場では関西カントリークラブ、三木よかわカントリークラブを新たに取得、東急スポーツオアシスも新たに5店舗を加え、ハーヴェストクラブではV I A L A箱根翡翠（平成20年4月）を開業するなど、新規施設の拡充に努めております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	511	554	44
営業利益	34	19	△15

売上高内訳（ ）内は期末施設数

（億円）

	前期	当期	比較
ゴルフ	88 (19)	97 (21)	9
ハーヴェスト	89 (21)	102 (22)	13
オアシス	104 (24)	111 (29)	7
スキー	112 (8)	121 (8)	9
シニア住宅	20 (3)	30 (6)	10
その他	97	92	△4

（会員制リゾートクラブ）

（フィットネスクラブ）

⑦仲介その他

売上高は543億円（対前期△2.1%）、営業利益は67億円（同△21.4%）となりました。不動産流通市場は取引価格の上昇により成約件数が落ち込む等、市況が悪化しております。東急リバブル㈱の売買仲介においても、リテール・ホールセールともに成約件数減少等により取扱高が縮小し、減収減益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	555	543	△11
営業利益	86	67	△18

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	398	382	△16
販売受託	66	63	△3
福利厚生受託	21	26	4
その他	69	72	3

(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182億円減少し、当期末は335億円となりました。

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579億円、特定共同事業預かり金の増加140億円、固定資産減損損失137億円、減価償却費123億円等の資金増加の一方、棚卸資産の取得による減少102億円、受託販売預り金の減少98億円、法人税等の支払い282億円等もあり、249億円の資金増加となりました。

(投資活動におけるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、エクイティ投資の回収242億円、固定資産売却収入117億円等の資金増加がありましたが、エクイティ投資534億円、固定資産投資433億円、子会社株式の取得101億円等により、799億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718億円、預り保証金敷金の減少187億円等の資金減少がありましたが、長期借入金804億円、社債発行200億円等を調達し、369億円の資金増加となりました。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における各事業の種類別セグメント業績に関連付けて示しております。

## 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り、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めております。

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

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

### (2) 中期的な経営戦略

前中期経営計画「Grow Value 2007」（平成17年度～平成19年度）は、計画最終年度となる平成19年度において、目標とする各経営指標を大幅に上回り達成するとともに財務基盤の健全性も進捗いたしました。

前計画の達成を踏まえ、当社企業グループは、3カ年の新たな中期経営計画「Grow Value 2010」（平成20年度～平成22年度）～新しいステージへの挑戦～を策定いたしました。

新たな計画の基本方針としては、①前計画において伸張したビジネスモデルのさらなる変革と進化による利益成長、②将来を見据えた投資と財務基盤強化の両立としております。

平成22年度末の※数値目標（連結ベース）につきましては、①営業利益1,000億円への挑戦、②D E レシオ1.6倍以下、の2点を掲げました。

これらを達成するための成長戦略として、「ディベロップメント機能の強化・活用」「アセットマネジメント力強化による収益性・競争力向上」「東急不動産グループ各事業の拡大と事業シナジーの追求」を推進いたします。

また、財務戦略として資金効率の重視による投資と有利子負債のコントロールを実施するとともに利益積上げにより自己資本を拡充し、D E レシオ等財務指標を改善することで財務基盤の一層の強化を図ります。

更に、将来の成長に向けた長期的戦略として建替・再開発事業を推進いたします。加えて、地球環境への配慮をはじめとするC S R活動等を実施し、企業価値向上に努めてまいります。

これらの重点戦略を推進し、目標を達成すること、すなわち～新しいステージへの挑戦～を実現することにより、「常に新たな投資・事業に挑戦し、永続成長戦略を描ける企業グループ」を目指してまいります。

※会計基準の変更等により、見直すことがあります。

### (3) 株式会社の支配に関する基本方針

#### ① 当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者としては、当社の企業価値の源泉及び当社を支えるステークホルダーとの信頼関係を十分に理解し、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の中長期的な確保・向上に資する者が望ましいと考えております。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主の皆様ご意思に基づき行われるべきものと考えており、当社株券等に対する大量買付行為があった場合においても、これが当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株券等の大量買付行為の中には、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのあるもの、株主に当社株券等の売却を事実上強要するおそれのあるもの、当社や当社株主に対して当該行為に係る提案内容や代替案等を検討するための十分な時間や情報を与えないものなども想定されます。

したがって、当社といたしましては、このような大量買付行為を行う者は、当社の財務及び事業の方針の

決定を支配する者としては不適切であると考えており、万一、このような者が現れた場合には、当社として必要かつ相当な対抗措置をとることが、当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益を実現するために必要であると考えております。

## ②基本方針の実現に資する特別な取組み

当社は、当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現によって、株主、投資家の皆様に長期的に継続して当社に投資していただくため、上記の基本方針の実現に資する特別な取組みとして、以下の施策を実施しております。

この取組みは、下記の当社の企業価値の源泉を十分に理解した上で策定されており、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を中長期的に向上するべく十分に検討されたものであります。したがって、上記の基本方針に沿うものであり、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、また、当社役員の地位の維持を目的とするものでもありません。

### ア. 当社グループの企業価値の源泉

#### 総合生活産業グループとしての強固なバリューチェーン

当社は、昭和28年に本格的な街づくりを進める目的で東京急行電鉄㈱の不動産部門が独立し設立されました。設立まもない昭和30年代には、住宅開発に加えて、わが国初の外国人向け高級賃貸アパートや分譲マンションの先駆けとなる分譲アパート開発、業界初となる提携住宅ローンの商品化などを手掛け、さらに、不動産業は総合生活産業であるという認識のもと、オフィスビル・リゾート・商業施設にも開発領域を拡大し、昭和40年代には、不動産流通、不動産管理、リフォームなどの関連分野にもいち早く進出し専門会社を立ち上げました。さらに、東急ハンズといった業界の垣根を超えた分野にも進出し、業容を拡大してまいりました。

結果として、当社グループは、(株)東急コミュニティーや東急リバブル(株)といった上場企業をはじめ、(株)東急ハンズや(株)東急ホームズといった各業界の上位企業によって構成される総合不動産企業グループにまで成長を遂げてまいりました。

当社グループは、各社の自立性と業界における競争力を前提に連携しながら相乗効果を発揮していく「自立と共創」を経営理念に掲げ、各社の高い業務遂行能力と強固なバリューチェーンをもとに成長を遂げてまいりました。具体的には、当社のディベロップメント機能を核に管理や仲介といった不動産サービス機能や東急ハンズやフィットネスクラブといった不動産コンテンツ機能を有機的に結び付けながら付加価値の高い商品やサービスを生み出しております。

当社といたしましては、今後ともこのような強固なバリューチェーンを基盤に事業活動を継続していくことが、グループ企業価値のさらなる向上に繋がるものと考えております。

また、このような当社グループの総合力をより強固なものにしていくためには、当社グループの従業員が有する専門的知識、豊富な経験とノウハウなど、これまでに培ってきた経営資源を最大限に活用することが不可欠です。そのため、当社グループとしては、優秀な人材を社内には確保、育成するとともに、従業員との良好かつ緊密な関係を維持していくことが重要であると考えております。

### お客様との長期的かつ良好な信頼関係

不動産業を総合生活産業と位置づけている当社グループでは、中核事業の一つである住宅事業において、住まいづくりに始まり、入居後の管理やリフォームといった資産価値の維持更新、さらには仲介といった住み替えのお手伝いなど、グループをあげてお客様の快適かつ上質な暮らしのサポートをしてまいりました。

また、メンバーシップをベースに多数の会員様との良好な関係を前提に展開するゴルフ場やリゾートホテルといったリゾート事業、テナント企業との良好かつ長期的な関係のもとに展開するビル事業・商業施設事業など、長年にわたり築き上げてきた様々なお客様との良好な信頼関係が当社グループ各社の事業活動を支えております。したがって、当社といたしましては、今後ともこのような信頼関係を将来にわたり維持しながら、お客様の満足度を高めていくことが、当社グループの持続的な発展に繋がるものと考えております。

### 事業活動を支える「東急」ブランド

当社は、東京急行電鉄㈱を中核とする東急グループの主要企業の一つとして、「東急」というブランドがお客様に約束してきた「安心」、「信頼」、「上質」といったブランド価値の維持向上の一翼を担ってまいりました。

「東急」ブランドは、現在でも当社グループが提供する商品やサービスのブランド価値に直結し、事業を展開する上で大きなアドバンテージとなっております。したがって、当社といたしましては、今後とも東急グループの一員として事業活動を継続していくことが、当社グループの企業価値向上に繋がる重要な要素の一つであると考えております。

#### イ. 中期経営計画及び今後の展開

当社では、平成20年5月に3ヵ年の新中期経営計画「Grow Value 2010」を策定し、上記3「対処すべき課題」に記載の取組みを行っております。

#### ウ. コーポレートガバナンスの整備

当社グループは、企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現を目指した効率的かつ健全なグループ経営のため、最適なコーポレートガバナンスの仕組みづくりを追求しております。これまでの具体的な施策については、「第4 提出会社の状況 6 コーポレート・ガバナンスの状況」に記載しております。

### ③基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

当社は、当社株券等に対する大量買付行為が行われた場合、当該大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益に資するものであるか否か、株主の皆様適切に判断していただき、提案に応じるか否かを決定していただくためには、大量買付者及び当社取締役会の双方から適切かつ十分な情報が提供され、検討のための十分な期間が確保されることが不可欠であると考えます。また、当社は、当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の確保または向上の観点から大量買付行為の条件・方法を変更・改善させる必要があると判断する場合には、大量買付行為の条件・方法について、大量買付者と交渉するとともに、代替案の提案等を行う必要もあると考えておりますので、そのために必要な時間も十分に確保されるべきであります。

当社は、このような考え方に立ち、平成20年5月26日開催の取締役会において、当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の具体的内容（以下「本プラン」といいます。）を決定し、同年6月26日開催の第76回定時株主総会において、株主の皆様より承認、可決され、本プランを導入いたしました。

本プランは、大量買付者に対し、本プランの遵守を求めるとともに、大量買付者が本プランを遵守しない場合、並びに大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を毀損すると判断される場合の対抗措置を定めており、その概要は以下のとおりであります（なお、本プランの詳細につきましては、当社のホームページ（<http://www.tokyu-land.co.jp/>）で公表している平成20年5月26日付プレスリリース「会社の支配に関する基本方針及び当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）に関するお知らせ」をご参照ください。）。

#### ア. 本プランに係る手続の設定

本プランは、当社の株券等に対する20%以上の買付けその他の有償の譲受けまたはその提案（以下「大量買付行為」といいます。）が行われる場合に、大量買付行為を行いまは行おうとする者（以下、「大量買付者」といいます。）に対し、事前に当該大量買付行為の内容の検討に必要な情報の提供を求め、当該大量買付行為についての情報の収集及び検討のための一定の期間を確保した上で、必要に応じて、大量買付者との間で大量買付行為に関する条件・方法について交渉し、さらに、当社取締役会として、株主の皆様に対抗措置を提示するなどの対応を行っていくための手続を定めています。

#### イ. 新株予約権無償割当て等の対抗措置

本プランは、大量買付者に対して当該所定の手続に従うことを要請するとともに、かかる手続に従わない大量買付行為がなされる場合や、かかる手続に従った場合であっても当該大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を著しく害するものであると判断される場合には、かかる大量買付行為に対する対抗措置として、原則として新株予約権を株主の皆様は無償で割り当てるものです。また、会社法その他の法律及び当社の定款上認められるその他の対抗措置を発動することが適切と判断された場合には当該その他の対抗措置が用いられることもあります。

本プランに従って割り当てられる新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）には、①大量買付者及びその関係者による行使を禁止する行使条件や、②当社が本新株予約権の取得と引換えに大量買付者及びその関係者以外の株主の皆様当社株式を交付する取得条項等を付すことが予定されております。

本新株予約権の無償割当てが実施された場合、かかる行使条件や取得条項により、当該大量買付者及びその関係者の有する議決権の当社の総議決権に占める割合は、大幅に希釈化される可能性があります。

#### ウ. 独立委員会の設置

本プランに定めるルールに従って一連の手続が進行されたか否か、並びに、本プランに定めるルールが遵守された場合に当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を確保または向上させるために必要かつ相当と考えられる一定の対抗措置を講じるか否かについては、当社取締役会が最終的な判断を行います。その判断の合理性及び公正性を担保するために、当社は、当社取締役会から独立した組織として、独立委員会

を設置することとします。当社取締役会は、対抗措置を発動するか否かの判断に際して、独立委員会による勧告を最大限尊重するものとします。独立委員会の委員は、3名以上5名以下とし、社外取締役、社外監査役、弁護士、税理士、公認会計士、学識経験者、投資銀行業務に精通している者及び他社の取締役または執行役として経験のある社外者等の中から選任されるものとします。

エ. 情報開示

当社は、本プランに基づく手続を進めるにあたって、大量買付行為があった事実、大量買付者から十分な情報が提供された事実、独立委員会の判断の概要、対抗措置の実施または不実施の決定の概要、対抗措置の実施に関する事項その他の事項について、株主の皆様に対し、適時適切に開示いたします。

④本プランが基本方針に沿い、当社の株主の共同の利益を損なうものではなく、当社役員の地位の維持を目的とするものではないこと及びその理由

当社取締役会は、本プランが、以下の理由により、上記の基本方針に沿うものであり、当社株主の共同の利益を損なうものではなく、また当社役員の地位の維持を目的とするものでもないと考えております。

- ・買収防衛策に関する指針の要件等を完全に充足していること
- ・企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の確保または向上を目的として導入されていること
- ・株主意思を重視するものであること
- ・独立性の高い社外者の判断の重視
- ・合理的な客観的要件の設定
- ・独立した地位にある第三者の助言の取得
- ・デッドハンド型買収防衛策またはスローハンド型買収防衛策ではないこと



#### 4【事業等のリスク】

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

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

##### (1) 不動産市況や地価動向の影響について

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

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

##### (2) 有利子負債への依存及び金利動向の影響について

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

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おります。既存のローンは、期間満了まで原則固定借入で調達しており金利上昇の影響は受けませんが、今後調達する新規ローンについての調達コストが上昇すれば、その配当利回りは低下する可能性があります。

##### (3) 法的規制について

当社は不動産業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け事業を行うとともに、不動産売買、賃貸借、管理受託、建設、施設運営等の関連の法的規制を受けております。また今後、これらの規制が改廃される場合や新たな法的規制が設けられる場合、業務範囲の拡大により新たな法的規制を受ける場合に、当社グループの事業展開に影響を受ける可能性があります。

##### (4) 情報システムについて

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

#### 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 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10,139億円で、598億円の増加であります。

流動資産は販売用土地建物が172億円増加しましたが、現預金が114億円減少したことなどから、79億円減少いたしました。固定資産（有形固定資産と無形固定資産の合計）は529億円の新規投資をしたことから、323億円増加いたしました。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287億円の増加であります。

#### (負債)

当期末における負債の残高は7,957億円で、379億円の増加であります。

短期借入金、コマーシャルペーパーと長期借入金及び社債を合わせた有利子負債は4,115億円で410億円増加いたしました。未払法人税等は56億円と138億円減少いたしました。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365億円と140億円増加いたしました。預り保証金・敷金は新規に子会社を連結したことなどにより1,616億円と167億円増加しております。

#### (純資産)

当期末における純資産の残高は2,182億円であります。

剰余金の配当56億円など実施したほか、当期純利益として287億円を計上した結果であります。

### (2) 経営成績の分析

売上高は6,334億円で、前期に比べ599億円の増収であります。

セグメント別では、分譲はマンション販売の増加などから239億円の増収、賃貸はS P Cを通じたビルの売却による配当の大幅増などから187億円の増収となっております。

営業利益は請負工事、リゾート、仲介その他が減益、分譲、小売、賃貸、管理受託の4セグメントはいずれも増益で、賃貸におけるS P Cを通じたビルの売却による配当の大幅増などにより前期に比べ161億円の増益となり821億円であります。

営業外収益は受取配当金の減少などから12億円で9億円の減少、営業外費用は支払利息の増加から79億円で2億円増加し、経常利益は前期に比べ150億円の増益で754億円であります。

一方、当期純利益は、前期における税金費用の戻入の反動などから前期に比べ27億円減益の287億円となりました。1株当たり当期純利益は54.00円であります。

なお、特別損益では減損損失137億円など特別損失において183億円を計上しております。

### 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、52,904百万円の設備投資を実施しております。

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ります。（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おります。また、金額には消費税等を含んでおりません。）

セグメント	設備投資額	構成比
分譲	220百万円	0.42%
請負工事	988百万円	1.87%
小売	1,945百万円	3.68%
賃貸	30,772百万円	58.17%
管理受託	138百万円	0.26%
リゾート	16,714百万円	31.59%
仲介その他	1,825百万円	3.45%
小計	52,606百万円	99.44%
消去または全社	298百万円	0.56%
合計	52,904百万円	100.0%

##### <分譲>

当社において、マンション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ております。

##### <請負工事>

東急ホーム㈱において、3棟のモデルルームを新規オープンしたほか、1ヶ所のショールームを新規オープンするなどの設備投資を行っております。

##### <小売>

㈱東急ハンズにおいて、首都圏に2店舗を新規オープンいたしました。

##### <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、㈱東急コミュニティー、リバブルアセットマネジメント㈱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ております。

##### <管理受託>

㈱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ております。

##### <リゾート>

当社において、シニア住宅の建設・用地取得を行いました。また、㈱東急スポーツオアシスにおいて4店舗の新規出店を行っております。その他各ゴルフ場施設などにおいても新規設備取得・修繕工事を実施したほか、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ております。

##### <仲介その他>

東急リパブル㈱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ております。

##### <全社>

主に当社の本社屋における改装工事や、プログラム開発に関する設備投資等を行っております。

また、当連結会計年度において、主要な設備の異動は以下のとおりであります。

#### 売却による減少

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産㈱	藤沢東急ビル	神奈川県 藤沢市	賃貸	店舗	13,487	5,829	2,451	7	8,289
東急不動産㈱	あすみが丘 パーズモール	千葉市 緑区	賃貸	店舗	7,710	1,941	300	37	2,279
東急不動産㈱	大塚HTビル	東京都 豊島区	賃貸	事務所	(456)	—	338	1,595	1,933

## 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、以下のとおりであります。

### (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）			
					土地	建物	その他	合計
蒲田東急ビル本館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	2,013	137	11,254
江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル、店舗	5,828	7,346	3,704	75	11,125
恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,153 (951)	7,145	3,175	665	10,987
聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所、ホテルほか	—	—	6,308	4,464	10,773
二子玉川事業用地	東京都世田谷区	賃貸	事業予定地	22,190 (80)	9,065	—	16	9,081
成田東急ビル	千葉県成田市	賃貸	ホテル	40,471 (149)	196	6,730	352	7,279
札幌東急ビル	札幌市中央区	賃貸	ホテル、店舗	4,443	5,330	1,754	97	7,182
神田須田町プレイス	東京都千代田区	賃貸	事務所	944	5,041	1,225	23	6,290
DPM道玄坂	東京都渋谷区	賃貸	事務所	493	5,354	—	—	5,354
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	2,451	12	5,291
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	2,248	32	5,271
青山東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	820	3,355	1,779	71	5,206
三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所、共同住宅	—	—	2,431	2,314	4,746
渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	1,933	22	4,575
カコー桜丘	東京都渋谷区	賃貸	事務所、店舗ほか	1,515	4,025	245	—	4,270
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	4,215	40	2	4,258
南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	3,949	144	2	4,095
ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,145	2,848	598	10	3,457
恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,115	2,508	851	46	3,406
自由ヶ丘東急ビル	東京都目黒区	賃貸	店舗	465 (228)	2,446	420	11	2,878
代官山アパート	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	915	1,284	1,517	21	2,822
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	1,540	959	91	2,590
西五反田東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	1,337	1,164	1,313	8	2,486
池袋東口東急ビル	東京都豊島区	賃貸	事務所	770	1,992	478	1	2,471
千葉TNビル	千葉市中央区	賃貸	事務所	841	1,740	683	4	2,428
渋谷TODビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	443	1,940	352	5	2,297
渋谷新南口ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	849	1,199	511	17	1,728
ラ・パーモささしま	名古屋市中村区	賃貸	店舗	—	—	1,366	77	1,444
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	—	1,378
渋谷THビル	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅ほか	237	1,114	239	—	1,355
エビスビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	558 (398)	879	—	465	1,344

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)			
					土地	建物	その他	合計
アルス多摩川スポーツ施設	東京都大田区	賃貸	店舗	1,834	1,029	168	—	1,197
グランドゲート宝塚	兵庫県宝塚市	賃貸	店舗	—	—	1,051	96	1,148
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	—	—	1,040	13	1,053

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)			
					土地	建物	その他	合計
有田東急ゴルフクラブ	和歌山県有田郡有田川町	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	1,379,048	8,679	850	1,055	10,586
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	831	1,848	10,231
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	1,158	795	9,481
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)	7,683	286	391	8,362
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	6,224	251	288	6,764
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	6,192	213	195	6,601
成城計画	東京都世田谷区	リゾート	事業予定地	4,382	6,355	—	—	6,355
センター南計画	神奈川県横浜市	リゾート	事業予定地	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	3,070	239	228	3,538
浜名湖別荘団地施設	静岡県浜松市	リゾート	テニスコート、マリーナほか	70,093	3,227	23	79	3,330
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	2,682	1,262	1,242	165	2,670
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	2,701	1,189	1,327	120	2,637
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	378	211	2,606
望月東急ゴルフクラブ	長野県佐久市	リゾート	ゴルフ場 (18H) クラブハウスほか	(1,305,419)	922	305	1,198	2,425
東急ハーヴェストクラブ南紀田辺	和歌山県田辺市	リゾート	ホテル	4,922	275	1,795	57	2,129
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	453	445	1,958
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)	22	71	1,605	1,699
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	—	—	1,537	93	1,631
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	853	593	1,595
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	1,480	57	8	1,546

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)			
					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	834	97	1,434
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	344	915	104	1,363
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	—	—	1,058	194	1,253
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	751	66	1,222

(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)			
						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	655	80	3,539
㈱東急コミュニ ティー	江坂東急ビル 式番館	大阪府吹田市	賃貸	店舗、 共同住宅	1,430	2,012	423	9	2,446
㈱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	246	—	1,132
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	—	—	897	896	1,793
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	742	12	1,825
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	2,841	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	(443)	861	621	8	1,491
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	(588)	811	617	15	1,444
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)	7,666	599	339	8,605
㈱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)	572,954 (231,570)	1,507	345	460	2,313
㈱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)	780,207 (302,983)	1,347	295	55	1,697
㈱芝山ゴルフク ラブ	芝山ゴルフ倶楽部	千葉県山武郡 芝山町	リゾート	ゴルフ場 (18H)	477,205 (268,448)	1,333	234	55	1,624
ニセコ高原観光㈱	ニセコ グラン・ヒラフ	北海道虻田郡 倶知安町	リゾート	スキー場	30,444,265	1,236	2,492	1,394	5,123
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	—	—	697	584	1,282
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	227	1,639	6,826
(有)大多喜城ゴルフ 倶楽部	大多喜城ゴルフ 倶楽部	千葉県夷隅郡 大多喜町	リゾート	ゴルフ場 (27H)	1,267,299	481	272	259	1,013
関西カントリー㈱	関西カントリー クラブ	京都府亀岡市	リゾート	ゴルフ場 (18H)	278,752	4,369	218	207	4,794
㈱三木よかわカ ントリー	三木よかわカ ントリークラブ	兵庫県三木市	リゾート	ゴルフ場 (18H)	860,779 (65,862)	5,002	372	249	5,624

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)			
						土地	建物	その他	合計
(株)ハンターマウンテン塩原	ハンターマウンテン塩原	栃木県那須塩原市ほか	リゾート	スキー場	1,138 (808,890)	35	568	855	1,459
箕面エス・シー(有)	箕面ヴィソラ	大阪府箕面市	賃貸	商業施設	—	—	5,238	409	5,648
(株)日本住情報交流センター	ハウススクエア横浜	横浜市都筑区	賃貸	住宅および住宅設備展示場	19,397	2,827	1,201	43	4,072

(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)			
						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)	—	2,040	887	2,928

(\*) : 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おります。なお、金額には消費税等を含んでおりません。
2. 土地面積中の ( ) 内は借地権等面積であり、外書きしております。
3. そのほか、主要な賃貸・リース設備として、以下のものがあります。

(提出会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
	(土地)				
東急不動産(株)	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(株)	東急中央林間アネックス	神奈川県大和市	賃貸	事務所	1,439
計					5,813
	(建物)				
東急不動産(株)	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(株)	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(株)	グランクレール藤が丘	横浜市青葉区	リゾート	共同住宅	10,770
東急不動産(株)	ヴィスポ横須賀	神奈川県横須賀市	賃貸	店舗ほか	9,025
東急不動産(株)	大宮MTビル	埼玉県大宮市	賃貸	事務所	7,071
東急不動産(株)	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(株)	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(株)	横浜中村ビル	横浜市西区	賃貸	事務所	6,435
東急不動産(株)	渋谷BEAM	東京都渋谷区	賃貸	店舗	6,408
東急不動産(株)	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(株)	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(株)	蒲田東急ブラザアネックス	東京都大田区	賃貸	店舗	5,711
東急不動産(株)	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(株)	岩田東急ビル	大阪市中央区	賃貸	事務所	4,831
東急不動産(株)	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(株)	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(株)	渋谷TODビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	4,347
東急不動産(株)	西谷東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	事務所	4,204
東急不動産(株)	N. E. Sビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	3,933

会社名	設備の名称	所在地	セグメント	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
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㈱	港北MINAMO	横浜市都筑区	賃貸	店舗	3,414
東急不動産㈱	香川東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	店舗	3,207
計					165,082

(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	賃借面積 (㎡)
㈱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	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	大阪心斎橋8953ビル	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	M-1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	9,958
㈱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	大宮西口共同ビル	さいたま市大宮区	小売	店舗	5,253
㈱東急ハンズ	町田ツインズイースト	東京都町田市	小売	店舗	5,119
㈱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	マロニエゲート	東京都中央区	小売	店舗	3,918
㈱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	川崎市川崎区	小売	店舗	3,024
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
リバブルピーエイ㈱	ソレアード葛西	東京都江戸川区	賃貸	共同住宅	4,260



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㈱	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㈱	東急ステイ青山プレミア	東京都港区	賃貸	ホテル	13,486
東急リロケーション㈱	東急ステイ四谷	東京都新宿区	賃貸	ホテル	10,352
東急リロケーション㈱	東急ステイ五反田	東京都品川区	賃貸	ホテル	5,709
東急リロケーション㈱	東急ステイ渋谷	東京都渋谷区	賃貸	ホテル	4,533
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					344,307

(在外子会社)

該当事項はありません。

### 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ります。

#### (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
東急不動産㈱ V I A L A箱根翡翠	神奈川県 足柄下郡 箱根町	リゾート	ホテル	1,707	—	自己資金及び 借入金	平成18年10月	平成20年4月
東急不動産㈱ エビスビル	東京都 渋谷区	賃貸	店舗ほか	1,845	647	自己資金及び 借入金	平成19年7月	平成20年9月

#### (2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

## 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20年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成20年6月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	533,345,304	533,345,304	東京証券取引所 (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	—	—

(注) 大阪証券取引所については、平成19年9月28日に上場廃止の申請を行い、同年11月6日に上場廃止となっております。

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(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15年4月1日～ 平成16年3月31日 (注1)	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1)	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1, 2)	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1)	496,000	533,345,304	52	57,551	52	33,740

(注) 1. 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ります。

発行価格210円、資本組入額105円

2. (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ります。

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ります。

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20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	金融商品取 引業者	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）	—	86	66	294	404	14	26,795	27,659	—
所有株式数 （単元）	—	178,706	12,486	96,060	174,235	38	67,875	529,400	3,945,304
所有株式数の 割合（%）	—	33.76	2.36	18.15	32.91	0.01	12.82	100	—

（注） 1. 自己株式2,007,770株は「個人その他」に2,007単元、「単元未満株式の状況」に770株含めて記載しております。

なお、自己株式2,007,770株は株主名簿記載上の株式数であり、平成20年3月31日現在の実保有株式数は2,005,770株であります。

2. 証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に9単元含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

平成20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	27,696	5.19
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
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	20,507	3.84
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	13,880	2.60
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (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)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	13,375	2.51
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	9,728	1.82
モルガン ホワイトフライヤーズ エキューティ 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)	8,608	1.61
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103 (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)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	8,268	1.55
計	—	233,337	43.75

(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)は、信託業に係る株式であります。

2. 中央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19年10月22日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成19年10月15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おります。

下記の中央三井信託銀行株式会社の所有株式数22,509千株については全て確認ができておりますが、中央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、上記表には含めておりません。

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 (%)
中央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	9,776	1.83
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
計	—	32,285	6.05

3. パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社及びその共同保有者から提出された平成20年3月31日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成20年3月24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おりますが、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、上記表には含めておりません。

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 (%)
パークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号	7,905	1.48
パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 フリーモント・ストリート45	10,024	1.88
パークレイズ・グローバル・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 フリーモント・ストリート45	3,334	0.63
パークレイズ・グローバル・インベスターズ・リミテッド	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・コート1	5,909	1.11
パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノース・コロネード5	601	0.11
計	—	27,773	5.21

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20年4月21日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成20年4月15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おりますが、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、上記表には含めておりません。

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・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	2,404	0.45
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	13,840	2.59
ジェー・ピー・モルガン・ホワイトフライヤーズ・インク	(本店) アメリカ合衆国デラウェア州 19713 ニューアーク・スタントン・クリスティアナ・ロード500	11,452	2.15
ジェー・ピー・モルガン・セキュリティーズ・リミテッド	英国、ロンドン、EC2Y 5AJ、ロンドン・ウォール 125	705	0.13
計	—	28,401	5.33

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20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 2,043,000	—	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 527,357,000	527,357	同上
単元未満株式	普通株式 3,945,304	—	同上
発行済株式総数	533,345,304	—	—
総株主の議決権	—	527,357	—

(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9,000株(議決権の数9個)及び名義人以外から株券喪失登録のある株式が1,000株(議決権の数1個)含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
自己株式					
東急不動産(株)	渋谷区道玄坂一丁目21番2号	2,005,000	—	2,005,000	0.38
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	—	2,043,000	—	2,043,000	0.38

(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2,000株(議決権の数2個)あります。

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おります。

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。



## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 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】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(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	264,626	296,333,881
当期間における取得自己株式	20,234	14,529,230

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20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おりません。

(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)	55,973	52,166,007	2,973	2,203,880
保有自己株式数	2,005,770	—	2,023,031	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20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おりません。

### 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。

また、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11月9日 取締役会決議	1,859	3.5
平成20年6月26日 定時株主総会決議	2,391	4.5

### 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72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高(円)	360	486	1,234	1,548	1,543
最低(円)	113	272	405	704	533

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成19年10月	11月	12月	平成20年1月	2月	3月
最高(円)	1,249	1,210	1,104	952	911	698
最低(円)	1,053	903	907	716	705	533

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

## 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)
取締役会長 (代表取締役)		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 平成20年4月 当社代表取締役会長 (現) 平成20年4月 東急リパブル株式会社取締役会長 (現)	(注) 3	70
取締役社長 (代表取締役) 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 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 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 平成20年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員 (現) 平成20年4月 株式会社東急ホームズ代表取締役会長 (現)	(注) 3	39
取締役 副社長執行役員		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 平成18年10月 株式会社東急ハンズ代表取締役社長 (現) 平成20年4月 当社取締役 副社長執行役員 (現)	(注) 3	38
取締役 専務執行役員		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 平成20年4月 当社取締役 専務執行役員 (現)	(注) 3	20

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 専務執行役員		小倉 敏	昭和24年7月31日生	昭和48年4月 当社入社 平成10年4月 当社都市事業本部プロジェクト 開発第一部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成18年4月 当社常務執行役員 平成20年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注) 3	23
取締役 常務執行役員		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18年6月 当社取締役 執行役員 平成20年4月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注) 3	12
取締役 常務執行役員		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6月 当社取締役 執行役員 平成20年4月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注) 3	19
取締役 執行役員		山口 洋次郎	昭和26年7月18日生	昭和50年4月 当社入社 平成12年7月 関西支店第二住宅事業部統括 部長 平成16年4月 当社執行役員(現) 平成16年4月 当社関西支店長 平成18年4月 当社財務部統括部長 平成20年4月 当社総務部統括部長(現) 平成20年6月 当社取締役(現)	(注) 3	12
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15年6月 同社代表取締役 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		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	4
取締役		中村 元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 当社入社 平成10年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 株式会社東急コミュニティー 副社長執行役員 平成18年6月 株式会社東急コミュニティー 取締役 副社長執行役員 平成20年4月 株式会社東急コミュニティー代 表取締役社長社長執行役員(現) 平成20年6月 当社取締役(現)	(注) 3	34

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	2
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	1
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	51
監査役		稲葉 孝宏	昭和29年10月3日生	昭和52年4月 第一生命保険相互会社入社 平成15年7月 同社取締役 平成16年7月 同社執行役員 平成17年4月 同社 常務執行役員（現） 平成20年6月 当社監査役（現）	(注) 5	—
計						326

- (注) 1. 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ります。  
2. 山口浩、安達功、稲葉孝宏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。  
3. 平成20年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から1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. 平成20年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から3年間  
6. 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おります。執行役員は15名で、上記「役員の状況」に記載の7名の他、次のとおりであります。

大瀧 岩男 関西支店長 兼関西支店商品管理部統括部長  
三浦 宏 住宅事業本部長 兼住宅事業本部販売企画部統括部長  
雑賀 克英 都市事業本部 兼都市事業本部シニア事業部統括部長  
細田 正典 リゾート事業本部長  
坂根 春樹 ビル事業本部ビル運営事業部統括部長  
古沢 繁之 関西支店第二住宅事業部統括部長  
三枝 利行 資産活用事業本部長 兼資産活用事業本部資産開発部統括部長  
大隈 郁仁 ビル事業本部長 兼ビル事業本部ビル事業部統括部長  
植村 仁 経営企画部統括部長

## 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、人と暮らしをトータルに見つめ、お客様とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業であり、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めております。また、安定化した成長路線を着実に「継続」することと、大きく変化を遂げるであろう事業環境に対応しながら、常に新たな事業・課題の達成に「挑戦」することを経営のキーワードに据えることで企業価値の拡大を図ってまいります。そのためには、経営の効率化を高め、健全かつ透明性の高い経営体制を築く事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おります。

なお、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ており、ステークホルダーを尊重し、積極的な情報開示に努めてまいります。

### (1)会社の機関の内容

#### ①会社の機関の内容

取締役会	取締役（定款において15名以内と定めております。）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おります。原則として定例取締役会を月に1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催いたします。なお、取締役のうち1名が社外取締役であります。
経営会議	代表取締役会長及び社長執行役員以下、部門を所管統括する執行役員で構成され、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おります。
監査役会	監査役全員をもって構成し、監査役会規程、監査役監査基準及び内部統制システム監査実施基準に基づき、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おります。

#### 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おります。取締役が経営の意思決定及び業務執行の監督機能を、執行役員が業務執行機能をそれぞれ担っており、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執行役員に階層を設けると共に取締役の機能の明確化を図り、代表取締役を除く他の取締役のフラット化を実施しております。また、連結経営方針に直結した業務執行を目指し、平成20年4月よりグループ執行役員を選任（上場子会社を除く当社連結子会社より選任）することといたしました。

#### ③監査役制度

当社では従来より監査役制度を採用しております。監査役は、取締役会をはじめとした重要な会議に出席し、取締役等から事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おります。

常勤監査役を中心とした現場の住査等に基づく確かな情報把握により、公正な監査意見を形成し、監査役制度の機動性・柔軟性を生かして、株主の負託を受けた独立した機関として取締役の職務執行を有効に監査してまいります。

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おります。

なお、経営の透明性をより高めるため監査役員数に占める社外監査役の比率を過半としており、（監査役4名のうち社外監査役3名）取締役会他の重要な会議等への出席、取締役会からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧、財産の状況の調査等を通じ、取締役の職務執行を監査いたします。

#### 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おります。監査は期末のみならず期中においても適宜実施されております。なお、当社と同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員との間には特別な利害関係はございません。

指定社員 業務執行社員 富山 兼忠

指定社員 業務執行社員 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7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ります。

役名	氏名	兼務する主な他の会社名及び役職 (平成20年6月26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	稲葉 孝宏	第一生命保険相互会社 常務執行役員
監査役	安達 功	東京急行電鉄株式会社 専務取締役

#### (2)内部統制システムの整備の状況

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おります。

また、監査役は内部統制システム監査実施基準に則り、内部統制システムの整備状況を監視し、検証いたしております。

#### 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として、コンプライアンス規程（平成19年制定）において「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ます。

#### 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おります。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おります。

#### 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おります。（コンプライアンス部8名うちコンプライアンス担当3名及び法務担当2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、コンプライアンス規程に基づく細則である「東急不動産グループ コンプライアンス・マニュアル」を定め、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おります。

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）を設置しております。

#### ④内部監査体制

従来、コンプライアンス部内に内部監査担当を設置しておりましたが、内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、新たに内部監査室を設置いたしました。内部監査室は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おります。（内部監査室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おります。

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おります。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おります。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おります。

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おります。

#### 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おります。取締役会議事録、決裁書その他取締役の職務の執行に係る情報についても適切に保存・管理し、取締役及び監査役は必要に応じて常時これらの保管文書を閲覧できるものとしております。

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おります。

また、金融商品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」を定めております。

#### 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おります。

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おります。

グループ会社個別の経営管理については以下の通りです。

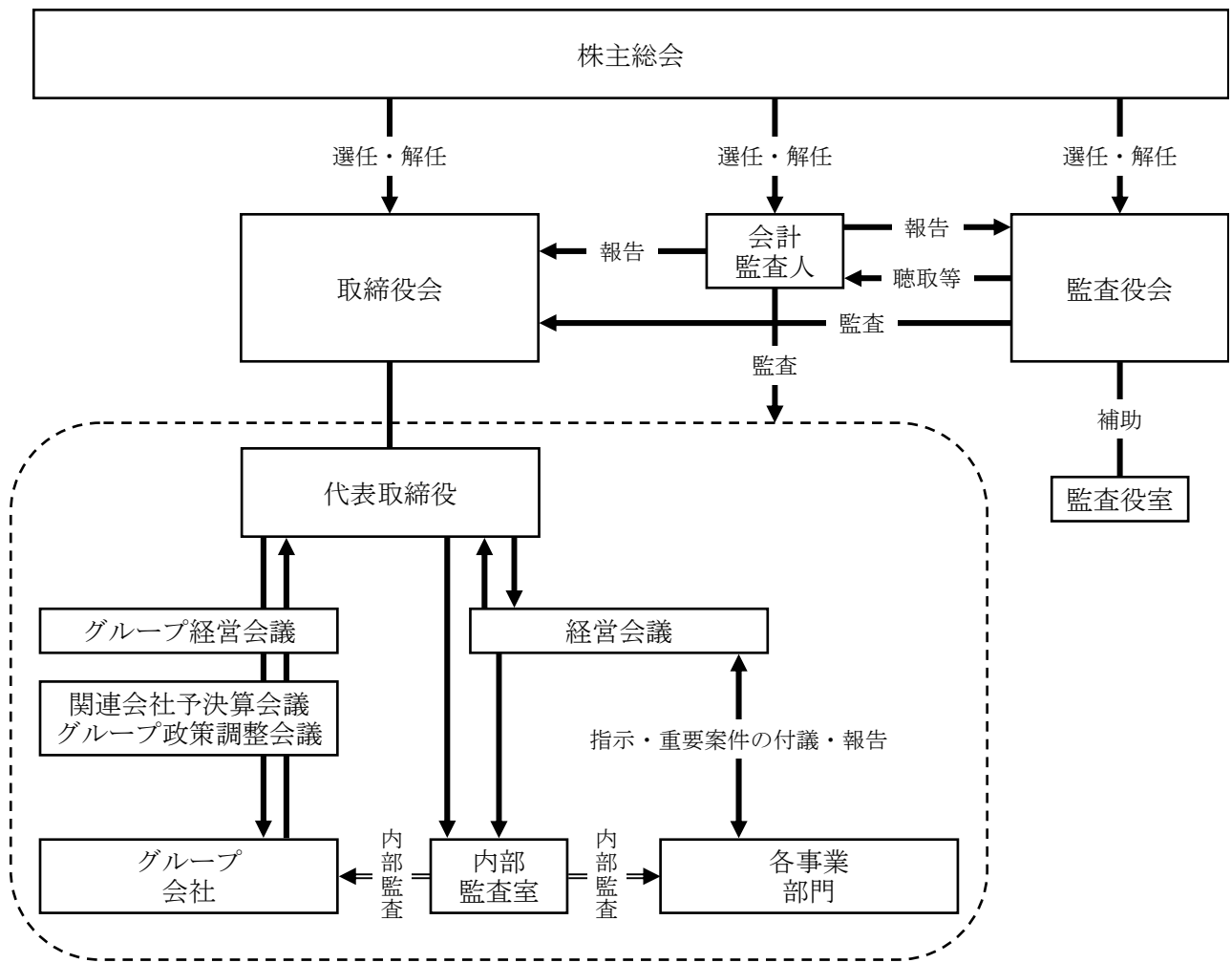
##### ・上場子会社等

「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）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おります。

##### ・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おります。また当社による内部監査を適宜実施しております。





### (3) 役員報酬

当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

取締役	271百万円（内、社外取締役 2百万円）
監査役	51百万円（内、社外監査役 32百万円）

### (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ります。

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	30百万円
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	12百万円

### (5) 取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨、定款に定めております。

### (6) 社外取締役及び社外監査役の責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役及び社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく責任の限度額は法令が規定する額としております。

### (7) 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、定款に定めております。

### (8) 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としております。

### (9) 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、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、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

### (10) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨、定款に定めております。

### (11) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的としております。

## 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おります。

なお、前連結会計年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20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おります。

(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おります。

なお、前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成19年4月1日から平成20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おります。

### 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前事業年度（平成18年4月1日から平成19年3月31日まで）の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表及び当事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

# 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19年3月31日)		構成比 (%)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額 (百万円)			金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	※5		42,297		30,931	
受取手形及び売掛金			13,777		16,240	
有価証券			—		3,000	
販売用土地	※5		141,921		150,355	
販売用建物			43,308		52,055	
商品			7,959		8,674	
貯蔵品			1,143		915	
販売委託未収入金			1,683		4,760	
短期貸付金			10,178		135	
繰延税金資産			22,356		5,979	
その他			25,744		29,370	
貸倒引当金			△342		△333	
流動資産合計			310,026	32.5	302,084	29.8
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物及び構築物	※5	259,014			259,657	
減価償却累計額		△131,609	127,405		△133,741	125,916
土地	※4,5		227,880			251,431
建設仮勘定			3,685			11,744
その他	※5	32,691			33,526	
減価償却累計額		△25,050	7,640		△25,287	8,238
有形固定資産合計			366,611	38.4	397,330	39.2
2. 無形固定資産						
借地権	※5		9,061		10,131	
のれん			1,386		2,086	
その他			13,929		13,726	
無形固定資産合計			24,378	2.6	25,943	2.6

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20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	40,619		40,665	
匿名組合出資金	※1	138,791		167,416	
長期貸付金	※5	656		747	
差入保証金・敷金		58,239		59,709	
繰延税金資産		7,431		12,788	
その他		11,909		8,221	
貸倒引当金		△4,589		△991	
投資その他の資産合計		253,058	26.5	288,558	28.5
固定資産合計		644,048	67.5	711,832	70.2
資産合計		954,074	100.0	1,013,916	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年 3月31日)		当連結会計年度 (平成20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		52,101		49,975	
短期借入金	※5,6	114,178		104,648	
コマーシャルペーパー		—		16,000	
未払金		21,028		24,866	
未払法人税等		19,456		5,614	
繰延税金負債		337		348	
前受金		32,265		25,116	
受託販売預り金		17,615		7,802	
預り金		15,621		17,209	
不動産特定共同事業預り金		7,550		26,350	
賞与引当金		8,312		7,205	
役員賞与引当金		218		241	
役員退任慰労金引当金		199		11	
完成工事補償引当金		346		336	
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		7,911		10,399	
流動負債合計		305,538	32.0	296,127	29.2
II 固定負債					
社債		20,000		40,000	
長期借入金	※5	236,309		250,842	
繰延税金負債		2,676		2,699	
再評価に係る繰延税金負債	※4	11,647		10,686	
退職給付引当金		15,983		19,102	
預り保証金・敷金	※5	144,879		161,564	
債務保証損失引当金		1,232		1,088	
役員退任慰労金引当金		1,115		1,032	
不動産特定共同事業預り金		14,950		10,150	
その他		3,459		2,444	
固定負債合計		452,253	47.4	499,611	49.3
負債合計		757,791	79.4	795,738	78.5

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20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	6.0	57,551	5.7
2. 資本剰余金		39,319	4.1	39,341	3.9
3. 利益剰余金		57,329	6.0	81,499	8.0
4. 自己株式		△842	△0.0	△1,108	△0.1
株主資本合計		153,359	16.1	177,284	17.5
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	1,091	0.1
2. 繰延ヘッジ損益		△48	△0.0	5	0.0
3. 土地再評価差額金	※4	16,636	1.7	15,582	1.5
4. 為替換算調整勘定		△1,012	△0.1	△1,151	△0.1
評価・換算差額等合計		20,316	2.1	15,529	1.5
III 少数株主持分		22,607	2.4	25,364	2.5
純資産合計		196,282	20.6	218,178	21.5
負債純資産合計		954,074	100.0	1,013,916	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18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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			573,549	100.0		633,406	100.0
II 営業原価	※1		437,188	76.2		473,469	74.7
営業総利益			136,360	23.8		159,936	25.3
III 販売費及び一般管理費	※2		70,415	12.3		77,872	12.3
営業利益			65,944	11.5		82,064	13.0
IV 営業外収益							
受取利息		92			155		
受取配当金		1,169			415		
為替差益		89			—		
持分法による投資利益		350			189		
その他		427	2,130	0.4	459	1,219	0.2
V 営業外費用							
支払利息		6,880			7,195		
貸倒引当金繰入額		29			50		
その他		740	7,651	1.3	609	7,856	1.2
経常利益			60,424	10.5		75,427	11.9
VI 特別利益							
固定資産売却益	※3	11,944			296		
投資有価証券売却益		10			123		
貸倒引当金戻入額		105			217		
その他		464	12,524	2.2	92	730	0.1



区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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		1,241		557	
固定資産売却損	※4	107		2,270	
過年度販売用不動産評 価損	※5	15,834		—	
減損損失	※6	1,170		13,688	
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		868	31,001	1,777	18,292
			5.4		2.9
税金等調整前当期純利益			41,947		57,864
			7.3		9.1
法人税、住民税及び事 業税		21,763		14,302	
法人税等調整額		△14,869	6,893	10,165	24,467
			1.2		3.9
少数株主利益			3,689		4,700
			0.6		0.7
当期純利益			31,364		28,696
			5.5		4.5

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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ります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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19年3月31日 残高 (百万円)	57,551	39,319	57,329	△842	153,359
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△5,580		△5,580
当期純利益			28,696		28,696
自己株式の取得				△296	△296
自己株式の処分		21		30	52
土地再評価差額金取崩額			1,054		1,054
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)	—	21	24,169	△265	23,925
平成20年3月31日 残高 (百万円)	57,551	39,341	81,499	△1,108	177,284

	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19年3月31日 残高 (百万円)	4,741	△48	16,636	△1,012	20,316	22,607	196,282
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当							△5,580
当期純利益							28,696
自己株式の取得							△296
自己株式の処分							52
土地再評価差額金取崩額							1,054
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）	△3,649	54	△1,054	△138	△4,787	2,757	△2,029
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△3,649	54	△1,054	△138	△4,787	2,757	21,895
平成20年3月31日 残高 (百万円)	1,091	5	15,582	△1,151	15,529	25,364	218,178

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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		41,947	57,864
減価償却費		11,251	12,316
のれん償却額		269	1,820
持分法投資損益		△350	△189
投資有価証券等評価損		1,241	557
貸倒引当金の増減額 (減少:△)	※3	△301	△35
役員退任慰労金引当金の増減 額 (減少:△)		405	△270
退職給付引当金の増減額 (減少:△)		336	3,051
賞与引当金の増減額 (減少:△)		807	△1,040
固定資産減損損失		1,170	13,688
土地買戻損失引当額の増減額 (減少:△)		7,373	△7,373
販売用不動産の評価損		18,354	2,299
有価証券及び投資有価証券売 却損益		△10	△123
固定資産売却損益 (益:△)		△11,837	1,974
固定資産除却損		1,112	1,214
受取利息及び受取配当金		△1,262	△570
支払利息		6,880	7,195
売上債権の増減額 (増加:△)		△146	△5,490
たな卸資産の増減額 (増加:△)		△37,334	△12,523
仕入債務の増減額 (減少:△)		542	△2,132
未払金の増減額 (減少:△)		4,963	△5,299
前受金の増減額 (減少:△)		2,905	△7,148
役員賞与の支払額		△161	—
受託販売預り金の増減額 (減少:△)		△19,740	△9,813
特定共同事業預り金の増減額 (減少:△)		△1,490	14,000
その他		2,683	△4,573
小計		29,610	59,397
利息及び配当金の受取額		1,398	764
利息の支払額		△6,730	△7,032
法人税等の支払額		△10,433	△28,217
営業活動によるキャッシュ・ フロー		13,844	24,910

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・ フロー			
3か月を超える定期預金の預 入による支出		△41	△70
3か月を超える定期預金の払 戻による収入		646	175
貸付金の貸付		△35	△177
貸付金の回収		110	169
有価証券及び投資有価証券の 取得による支出		△17,574	△7,770
有価証券及び投資有価証券の 売却及び清算による収入		720	667
子会社株式取得による支出		△112	△259
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	△5,206	△10,114
差入保証金敷金の支出		△4,430	△5,461
差入保証金敷金の収入		3,925	3,685
固定資産の取得による支出		△42,643	△43,250
固定資産の売却による収入		15,059	11,737
匿名組合出資金等の払込によ る支出		△84,382	△53,422
匿名組合出資金の戻入		27,581	24,203
新規関連会社の設立による 支出		△5	△111
その他		△35	50
投資活動によるキャッシュ・ フロー		△106,424	△79,949
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: △)		△2,870	11,684
長期借入による収入		104,782	80,419
長期借入金の返済による支出		△96,543	△71,794
預り保証金敷金の支出		△14,214	△18,682
預り保証金敷金の収入		16,737	22,589
社債発行による収入		20,000	20,000
株式の発行による収入		104	—
配当金の支払額		△2,656	△5,580
少数株主への配当金の支払額		△755	△1,461
自己株式取得による支出		△335	△244
財務活動によるキャッシュ・ フロー		24,248	36,930
IV 現金及び現金同等物に係る換算 差額		18	△138
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: △)		△68,312	△18,246
VII 現金及び現金同等物の期首残高		119,933	51,701
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	※1	51,701	33,454

連結財務諸表作成のための基本となる事項

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 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ております。 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おります。</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 他 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おります。</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社数 64社 連結子会社名は、「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため省略しております。 なお、当連結会計年度において、関西カントリー(株)、(株)三木よかわカントリー、(株)ライフシステムズ、(有)エヌエイオーを買収、合同会社名古屋栄地所、特定目的会社デルミナスは新設したためそれぞれ連結子会社としております。 また、前連結会計年度において連結子会社であった(有)ネクスティング・ディベロップメント、エリアネット(株)は清算したため、横浜住宅販売(株)は東急リパブル(株)に吸収合併したため連結子会社の範囲から除いております。</p> <p>(2) 非連結子会社数 9社 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他</p> <p>(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由 同左</p>
<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名 非連結子会社 1社 関連会社 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) 他 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おります。</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名 非連結子会社 7社 (株)東急レジャー (株)東急住生活研究所 他 関連会社 66社 (株)東急設計コンサルタント 東急グリーンシステム(株) 他</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用しておりません。</p>	<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用会社数及び会社名 非連結子会社 1社 関連会社 4社 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(株) 東急保険コンサルティング(株) 太平洋ホールディングス合同会社 他 なお、当連結会計年度において(株)メディヴァへ出資をしたため、持分法適用会社の範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名 非連結子会社 9社 同左  関連会社 68社 同左</p> <p>(3) 持分法を適用しない理由 同左</p>
<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。 ※1 9月30日決算会社 (株)札幌東急ゴルフコース</p>	<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。 ※1 9月30日決算会社 (株)札幌東急ゴルフコース 関西カントリー(株) ※1 12月31日決算会社 特定目的会社デルミナス</p>

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<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 連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。</p> <p>※2 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。但し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>※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 (有)エヌエイオー 合同会社名古屋栄地所</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>※2 2月29日決算会社 (株)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</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(ア) 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法 (定額法)</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おります。</p> <p>(イ) デリバティブ 時価法</p> <p>(ウ) たな卸資産 販売用土地・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</p> <p>商品 売価還元法による原価法</p> <p>貯蔵品 移動平均法による原価法 (いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>	<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(ア) 有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>匿名組合出資金 同左</p> <p>(イ) デリバティブ 同左</p> <p>(ウ) たな卸資産 販売用土地・販売用建物 同左</p> <p>商品 同左</p> <p>貯蔵品 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（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おります。</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おります。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 3～65年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</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おります。</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おります。</p> <p>(イ) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計期間負担額を計上しております。</p> <p>(ウ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、会計基準変更時差異（12,560百万円）については、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。</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 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及びその他一部の資産については定額法を採用しております。</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おります。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 3～65年</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。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137百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い当連結会計年度より、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費を含めて計上しております。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380百万円減少しております。なお、各セグメントに与える影響は軽微なため、記載を省略しております。</p> <p>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 同左</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 (ア) 貸倒引当金 同左</p> <p>(イ) 賞与引当金 同左</p> <p>(ウ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、会計基準変更時差異（12,560百万円）については、(株)東急コミュニティー、東急リパブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。</p>



<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>
<p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理しております。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、東急リバブル(株)は3年による定額法により費用処理しております。</p> <p>(エ) 債務保証損失引当金 債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。</p> <p>(オ) 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おります。</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おります。 (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おります。 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おります。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416百万円減少しております。 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おります。 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」に含めておりましたが、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」として区分掲記いたしました。 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引当金は909百万円であります。</p>	<p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理しております。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。ただし、東急リバブル(株)は3年による定額法により費用処理しております。</p> <p>(追加情報) 当社において、平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行する予定のため、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（会計基準適用指針第1号）を適用しております。これにより当連結会計年度に特別損失「退職給付制度改定損失」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</p> <p>(エ) 債務保証損失引当金 同左</p> <p>(オ) 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当連結会計年度負担額を計上しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<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おります。 (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)を適用しております。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218百万円減少しております。</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おります。</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おります。 従来、金額些少のため流動負債その他に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度より重要性が増したため、区分掲記しております。なお、前連結会計年度末の「完成工事補償引当金」は97百万円であります。</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。</p> <p>(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おります。</p> <p>(7) 重要なヘッジ会計の方法 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おりますが、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おります。また、通貨スワップについては振当処理を適用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。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おります。 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おります。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。 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おります。</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (ア) 消費税等 税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。 (イ) 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。</p>	<p>(カ) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>(キ) 完成工事補償引当金 完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準 同左</p> <p>(6) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(7) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を適用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。 ③ ヘッジ方針 将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (ア) 消費税等 同左 (イ) 連結納税制度の適用 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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おります。</p>	<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p>
<p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんは、その効果の発現する期間(1～10年)を見積もり、定額法により均等償却しております。</p>	<p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p>
<p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</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)</p> <p>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)を適用しております。これまでの資本の部の合計に相当する金額は173,724百万円であります。</p> <p>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おります。</p>	<p>—————</p>
<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準の変更)</p> <p>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おります。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おります。</p> <p>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16,259百万円減少いたします。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>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」と表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>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ております。</p> <p>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、3,117百万円であります。</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」と表示しています。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>—————</p>	<p>前連結会計年度において、「現金及び預金」に含めて表示していた譲渡性預金は、当連結会計年度より流動資産の「有価証券」と表示しております。</p> <p>なお、譲渡性預金の前連結会計年度末の金額は、5,500百万円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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ります。</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;">17,660百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">134,200百万円</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ります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">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;">-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おります。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。</p> <p>再評価を行った年月日</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当社</td> <td style="text-align: right;">平成12年3月31日</td> </tr> <tr> <td>（子会社の合併による再評価）</td> <td style="text-align: right;">平成13年3月31日</td> </tr> <tr> <td>伊豆観光開発㈱</td> <td style="text-align: right;">平成13年1月31日</td> </tr> </table> <p>再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">△7,921百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券	17,660百万円	匿名組合出資金	134,200百万円	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	-百万円	受取手形裏書譲渡高	62百万円		62百万円	当社	平成12年3月31日	（子会社の合併による再評価）	平成13年3月31日	伊豆観光開発㈱	平成13年1月31日		△7,921百万円	<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ります。</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;">23,543百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">164,579百万円</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ります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">東急ホームローン利用者</td> <td style="text-align: right;">29,886百万円</td> </tr> <tr> <td>千葉市土気東土地区画整理組合</td> <td style="text-align: right;">6,314百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員住宅借入金利用者</td> <td style="text-align: right;">336百万円</td> </tr> <tr> <td>会員権ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">317百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,854百万円</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;">-百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形裏書譲渡高</td> <td style="text-align: right;">46百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 土地の再評価</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>再評価の方法 同左</p> <p>再評価を行った年月日</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当社</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>（子会社の合併による再評価）</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>伊豆観光開発㈱</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> </table> <p>当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。</p>	投資有価証券	23,543百万円	匿名組合出資金	164,579百万円	東急ホームローン利用者	29,886百万円	千葉市土気東土地区画整理組合	6,314百万円	従業員住宅借入金利用者	336百万円	会員権ローン利用者	317百万円		36,854百万円	受取手形割引高	-百万円	受取手形裏書譲渡高	46百万円		46百万円	当社	同左	（子会社の合併による再評価）	同左	伊豆観光開発㈱	同左
投資有価証券	17,660百万円																																																								
匿名組合出資金	134,200百万円																																																								
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	-百万円																																																								
受取手形裏書譲渡高	62百万円																																																								
	62百万円																																																								
当社	平成12年3月31日																																																								
（子会社の合併による再評価）	平成13年3月31日																																																								
伊豆観光開発㈱	平成13年1月31日																																																								
	△7,921百万円																																																								
投資有価証券	23,543百万円																																																								
匿名組合出資金	164,579百万円																																																								
東急ホームローン利用者	29,886百万円																																																								
千葉市土気東土地区画整理組合	6,314百万円																																																								
従業員住宅借入金利用者	336百万円																																																								
会員権ローン利用者	317百万円																																																								
	36,854百万円																																																								
受取手形割引高	-百万円																																																								
受取手形裏書譲渡高	46百万円																																																								
	46百万円																																																								
当社	同左																																																								
（子会社の合併による再評価）	同左																																																								
伊豆観光開発㈱	同左																																																								

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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;">1,784百万円</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 style="border-top: 1px solid black;"><td>合計</td><td style="text-align: right;">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おります。</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 style="border-top: 1px solid black;"><td>合計</td><td style="text-align: right;">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>預り保証金</td><td style="text-align: right;">7,306百万円</td></tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"><td>合計</td><td style="text-align: right;">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	預り保証金	7,306百万円	合計	29,881百万円	<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;">913百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">34,916百万円</td></tr> <tr><td>建物等</td><td style="text-align: right;">25,393百万円</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">861百万円</td></tr> <tr><td>長期貸付金</td><td style="text-align: right;">318百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">102百万円</td></tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"><td>合計</td><td style="text-align: right;">62,505百万円</td></tr> </table> <p>この他に、宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として次のものを供託しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金</td><td style="text-align: right;">237百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,074百万円</td></tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"><td>合計</td><td style="text-align: right;">1,312百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保付債務額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,823百万円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,312百万円</td></tr> <tr><td>預り保証金</td><td style="text-align: right;">7,306百万円</td></tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"><td>合計</td><td style="text-align: right;">29,442百万円</td></tr> </table>	販売用土地	913百万円	土地	34,916百万円	建物等	25,393百万円	借地権	861百万円	長期貸付金	318百万円	投資有価証券	102百万円	合計	62,505百万円	現金	237百万円	投資有価証券	1,074百万円	合計	1,312百万円	長期借入金	19,823百万円	1年以内返済予定長期借入金	2,312百万円	預り保証金	7,306百万円	合計	29,442百万円
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																																																						
預り保証金	7,306百万円																																																						
合計	29,881百万円																																																						
販売用土地	913百万円																																																						
土地	34,916百万円																																																						
建物等	25,393百万円																																																						
借地権	861百万円																																																						
長期貸付金	318百万円																																																						
投資有価証券	102百万円																																																						
合計	62,505百万円																																																						
現金	237百万円																																																						
投資有価証券	1,074百万円																																																						
合計	1,312百万円																																																						
長期借入金	19,823百万円																																																						
1年以内返済予定長期借入金	2,312百万円																																																						
預り保証金	7,306百万円																																																						
合計	29,442百万円																																																						
<p>※6. 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）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">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 style="border-top: 1px solid black;"><td>差引額</td><td style="text-align: right;">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	<p>※6. 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（16行）及び貸出コミットメント契約（5行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当座貸越極度額</td><td style="text-align: right;">154,466百万円</td></tr> <tr><td>貸出コミットメントの総額</td><td style="text-align: right;">44,000百万円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">26,362百万円</td></tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"><td>差引額</td><td style="text-align: right;">172,104百万円</td></tr> </table>	当座貸越極度額	154,466百万円	貸出コミットメントの総額	44,000百万円	借入実行残高	26,362百万円	差引額	172,104百万円																																						
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																																																						
当座貸越極度額	154,466百万円																																																						
貸出コミットメントの総額	44,000百万円																																																						
借入実行残高	26,362百万円																																																						
差引額	172,104百万円																																																						

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																
<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げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">2,519百万円</p>	<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げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれております。</p> <p style="text-align: right;">2,299百万円</p>																																
<p>※2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">18,745百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">9,079百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">9,029百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,151百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,131百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">218百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労金引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">75百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	18,745百万円	販売宣伝費	9,079百万円	賃借料	9,029百万円	賞与引当金繰入額	2,151百万円	退職給付費用	1,131百万円	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	<p>※2. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">給料・手当・賞与</td> <td style="text-align: right;">15,658百万円</td> </tr> <tr> <td>販売宣伝費</td> <td style="text-align: right;">11,470百万円</td> </tr> <tr> <td>賃借料</td> <td style="text-align: right;">10,483百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,210百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,151百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">75百万円</td> </tr> <tr> <td>役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">199百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労金引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">241百万円</td> </tr> </table>	給料・手当・賞与	15,658百万円	販売宣伝費	11,470百万円	賃借料	10,483百万円	賞与引当金繰入額	2,210百万円	退職給付費用	1,151百万円	貸倒引当金繰入額	75百万円	役員賞与引当金繰入額	199百万円	役員退任慰労金引当金繰入額	241百万円
給料・手当・賞与	18,745百万円																																
販売宣伝費	9,079百万円																																
賃借料	9,029百万円																																
賞与引当金繰入額	2,151百万円																																
退職給付費用	1,131百万円																																
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																																
給料・手当・賞与	15,658百万円																																
販売宣伝費	11,470百万円																																
賃借料	10,483百万円																																
賞与引当金繰入額	2,210百万円																																
退職給付費用	1,151百万円																																
貸倒引当金繰入額	75百万円																																
役員賞与引当金繰入額	199百万円																																
役員退任慰労金引当金繰入額	241百万円																																
<p>※3. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">11,634百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">310百万円</td> </tr> </table>	土地売却益	11,634百万円	建物等売却益	310百万円	<p>※3. 固定資産売却益 土地および建物等の売却益であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">616百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">△320百万円</td> </tr> </table>	土地売却益	616百万円	建物等売却益	△320百万円																								
土地売却益	11,634百万円																																
建物等売却益	310百万円																																
土地売却益	616百万円																																
建物等売却益	△320百万円																																
<p>※4. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">106百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table>	土地売却損	106百万円	建物等売却損	0百万円	<p>※4. 固定資産売却損 土地および建物等の売却損であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">1,928百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">341百万円</td> </tr> </table>	土地売却損	1,928百万円	建物等売却損	341百万円																								
土地売却損	106百万円																																
建物等売却損	0百万円																																
土地売却損	1,928百万円																																
建物等売却損	341百万円																																
<p>※5. 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ます。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ります。</p>	<p>※5. _____</p>																																



前連結会計年度  
(自 平成18年4月1日  
至 平成19年3月31日)

当連結会計年度  
(自 平成19年4月1日  
至 平成20年3月31日)

※6. 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において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いたしました。

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おります。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。

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

※6. 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ5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（13,688百万円）として特別損失に計上いたしました。

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おります。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、または使用価値は将来キャッシュフローを2.0%で割り引いて算定しております。

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急 不動産	賃貸資産等	土地 建物 その他有形 固定資産他	神奈川県 藤沢市、 千葉県 佐倉市 他	11,163
子会社	複合リゾート 施設	土地 建物 借地権 その他有形 固定資産他	静岡県 伊豆市 他	2,080
子会社	店舗	その他有形 固定資産 他	東京都 江東区	443

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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ります。

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ります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成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

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	533,345,304	—	—	533,345,304
合計	533,345,304	—	—	533,345,304
自己株式				
普通株式（注）1	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770
合計	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770

（注）1. 普通株式の自己株式数の増加264,626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55,973株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成19年6月27日 定時株主総会	普通株式	3,720	7.0	平成19年3月31日	平成19年6月28日
平成19年11月9日 取締役会	普通株式	1,859	3.5	平成19年9月30日	平成19年12月10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20年6月26日 定時株主総会	普通株式	2,391	利益剰余金	4.5	平成20年3月31日	平成20年6月27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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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ります。</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>株式の取得価額(差引)</td> <td style="text-align: right;">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> <p>※3</p>	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	<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20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;">30,931百万円</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;">△476百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">3,000百万円</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;">33,454百万円</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ります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">971百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">24,034百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">2,482百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△1,016百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△15,610百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△3百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,858百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△743百万円</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;">10,114百万円</td> </tr> </table> <p>※3. 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期貸付金等と貸倒引当金の相殺額</td> <td style="text-align: right;">3,586百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	30,931百万円	預金期間が3か月を超える定期預金	△476百万円	有価証券	3,000百万円	現金及び現金同等物	33,454百万円	流動資産	971百万円	固定資産	24,034百万円	のれん	2,482百万円	流動負債	△1,016百万円	固定負債	△15,610百万円	少数株主持分	△3百万円	株式の取得価額	10,858百万円	現金及び現金同等物	△743百万円		10,114百万円	長期貸付金等と貸倒引当金の相殺額	3,586百万円
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																																																										
現金及び預金勘定	30,931百万円																																																										
預金期間が3か月を超える定期預金	△476百万円																																																										
有価証券	3,000百万円																																																										
現金及び現金同等物	33,454百万円																																																										
流動資産	971百万円																																																										
固定資産	24,034百万円																																																										
のれん	2,482百万円																																																										
流動負債	△1,016百万円																																																										
固定負債	△15,610百万円																																																										
少数株主持分	△3百万円																																																										
株式の取得価額	10,858百万円																																																										
現金及び現金同等物	△743百万円																																																										
	10,114百万円																																																										
長期貸付金等と貸倒引当金の相殺額	3,586百万円																																																										

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)					当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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				
	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	6,124	3,762	196	2,164	工具器具備品	5,954	3,195	177	2,582
その他	2,507	1,272	—	1,235	その他	2,915	1,510	2	1,402
合計	8,632	5,034	196	3,400	合計	8,870	4,705	179	3,984
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 1年内 1,519百万円 1年超 2,067百万円 合計 3,586百万円 リース資産減損勘定の残高 100百万円					(2) 未経過リース料期末残高相当額等 1年内 1,454百万円 1年超 2,613百万円 合計 4,067百万円 リース資産減損勘定の残高 53百万円				
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失 支払リース料 1,814百万円 リース資産減損勘定の取崩額 39百万円 減価償却費相当額 1,559百万円 支払利息相当額 79百万円 減損損失 55百万円					(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失 支払リース料 1,805百万円 リース資産減損勘定の取崩額 68百万円 減価償却費相当額 1,723百万円 支払利息相当額 76百万円 減損損失 30百万円				
(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 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ます。 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、利息法によっています。					(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 同左  利息相当額の算定方法 同左				
2. オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内 5,009百万円 1年超 33,590百万円 合計 38,599百万円  (貸主側) 未経過リース料 1年内 5,980百万円 1年超 31,967百万円 合計 37,948百万円					2. オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内 4,916百万円 1年超 32,253百万円 合計 37,169百万円  (貸主側) 未経過リース料 1年内 8,703百万円 1年超 34,995百万円 合計 43,699百万円				

(有価証券関係)

I 前連結会計年度(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	4,623
コマーシャル・ペーパー	—
匿名組合出資金	4,590

(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おります。なお、減損処理後の帳簿価額を取得原価としております。

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	—

II 当連結会計年度（平成20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	278	279	0
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	278	279	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	636	635	△1
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	636	635	△1
合計		915	914	△0

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	5,543	8,030	2,486
	(2) 債券	119	120	0
	① 国債・地方債等	119	120	0
	(3) その他	—	—	—
	小計	5,663	8,150	2,487
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	2,787	2,251	△535
	(2) 債券	69	69	△0
	① 国債・地方債等	69	69	△0
	(3) その他	—	—	—
	小計	2,857	2,320	△536
合計		8,520	10,471	1,950

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成19年4月1日 至平成20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)
201	123	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	
譲渡性預金	3,000
非上場株式	5,725
匿名組合出資金	2,837

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	209	630	9	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	10	—	—	—
2. その他	—	—	—	—
合計	219	630	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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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おります。</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おりません。</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おります。 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おります。 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おります。また、通貨スワップについては振当処理を適用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。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おります。 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おります。</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ありません。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おります。</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おります。</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ありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 金利関連で金利スワップ取引を行っております。</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 金利関連で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おります。 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おります。 ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を適用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 金利関連で変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 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ありません。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おります。</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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当連結会計年度におけるデリバティブ取引には全てヘッジ会計が適用されているため記載の対象から除いております。	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）を設けております。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ります。

なお、当社において、平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行する予定であります。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
イ. 退職給付債務 (百万円)	△40,775	△40,709
ロ. 年金資産 (百万円)	22,681	18,737
ハ. 未積立退職給付債務 (百万円) (イ+ロ)	△18,093	△21,972
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額 (百万円)	4,554	2,633
ホ. 未認識年金資産 (百万円)	14	7
ヘ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	△1,717	1,570
ト. 未認識過去勤務債務 (百万円)	△435	△48
チ. 連結貸借対照表計上額純額 (百万円) (ハ+ニ+ホ+ヘ+ト)	△15,677	△17,808
リ. 前払年金費用 (百万円)	305	1,293
ヌ. 退職給付引当金 (百万円) (チーリ)	△15,983	△19,102

(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おります。

3. 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
退職給付費用		
イ. 勤務費用 (百万円)	2,333	2,524
ロ. 利息費用 (百万円)	882	888
ハ. 期待運用収益 (百万円)	△498	△510
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	575	575
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	△110	△289
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	△79	△79
ト. 退職給付費用 (百万円) (イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	3,103	3,108

(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」に計上しております。

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19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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ます。ただし、東急リバブル(株)は3年による定額法により費用処理しております。	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ます。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、それぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理しております。	同左
(6) 会計基準変更時差異の処理年数	15年であります。ただし、(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、(株)東急ハンズ等の子会社が一括償却しております。	同左

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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
12,241	477
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
65	31
有価証券否認	有価証券否認
2,768	3,696
固定資産償却否認	固定資産償却否認
1,256	1,367
貸倒損失否認	貸倒損失否認
989	875
未払費用否認	未払費用否認
430	250
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
4,149	3,807
退職給付引当金	退職給付引当金
6,144	7,453
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
3,267	3,664
未実現利益	未実現利益
829	1,101
固定資産減損損失否認	固定資産減損損失否認
3,858	6,874
未払事業税・事業所税	未払事業税・事業所税
1,509	1,000
合併時資産再評価	合併時資産再評価
1,631	1,631
その他	その他
5,108	2,806
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
44,251	35,039
評価性引当額	評価性引当額
△8,776	△10,597
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
35,474	24,441
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
3,467	794
有価証券認容	有価証券認容
356	137
貸倒引当金	貸倒引当金
45	61
借地権	連結子会社評価差額金
111	2,985
固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮積立金
4,000	3,996
土地権利変換認定損	土地権利変換認定損
531	496
その他	その他
187	249
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
8,700	8,720
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
26,773	15,720
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ます。	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ます。
(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
22,356	5,979
固定資産－繰延税金資産	固定資産－繰延税金資産
7,431	12,788
流動負債－繰延税金負債	流動負債－繰延税金負債
337	348
固定負債－繰延税金負債	固定負債－繰延税金負債
2,676	2,699

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																				
<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	<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: center;">法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>
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おります。

## 2. 各事業の主な内容

- (1) 分譲 \* 戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等
- (2) 請負工事 \* 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等
- (3) 小売 \* 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売
- (4) 賃貸 \* オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
- (5) 管理受託 \* ビル・マンション等の総合管理等
- (6) リゾート \* レジャー、スポーツ施設の運営ならびに開発等
- (7) 仲介その他 \* 住宅等の販売代理及び仲介業務、住宅ローンの保証並びに金銭の貸付等

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,384百万円であり、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ります。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は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ります。

5. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

## 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）を適用しております。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おります。



当連結会計年度（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

	分譲 (百万円)	請負工事 (百万円)	小売 (百万円)	賃貸 (百万円)	管理受託 (百万円)	リゾート (百万円)	仲介 その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業利益										
売上高										
(1) 外部顧客に対する売上高	176,722	72,877	90,501	119,011	68,242	55,425	50,626	633,406	—	633,406
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	250	4,849	308	1,086	5,134	2	3,688	15,320	(15,320)	—
計	176,972	77,726	90,809	120,097	73,376	55,428	54,315	648,726	(15,320)	633,406
営業費用	156,026	77,621	90,148	66,473	69,103	53,492	47,595	560,461	(9,119)	551,341
営業利益	20,946	105	661	53,623	4,273	1,935	6,719	88,265	(6,200)	82,064
II. 資産、減価償却費及び資本的 支出										
資産	205,115	25,530	36,694	472,465	11,226	191,240	39,680	981,953	31,963	1,013,916
減価償却費	82	366	715	4,747	290	4,229	909	11,340	975	12,316
資本的支出	220	988	1,945	30,772	138	16,714	1,825	52,606	298	52,904

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 分譲 \* 戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等
- (2) 請負工事 \* 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等
- (3) 小売 \* 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売
- (4) 賃貸 \* オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
- (5) 管理受託 \* ビル・マンション等の総合管理等
- (6) リゾート \* レジャー、スポーツ施設の運営ならびに開発等
- (7) 仲介その他 \* 住宅等の販売代理及び仲介業務、住宅ローンの保証並びに金銭の貸付等

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は5,682百万円であり、当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は72,085百万円であり、その主なものは当社での余資運用資金（現預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

5. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

#### 【所在地別セグメント情報】

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

#### 【海外売上高】

海外売上高は連結売上高の10%未満のため、記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（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・ 施設の賃貸借等	施設の賃貸	39	売掛金及び未収入金	0
					16.76			販売用土地の売却	1,346	施設賃貸の差入保証金・敷金	130
					0.16			施設の賃貸	400	買掛金及び未払金	44
								販売用土地の購入	1,377	施設賃貸の預り保証金・敷金	386
								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	合同会社 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	投資有価証券	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ります。

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おります。

当連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20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	121,724	鉄軌道事業	直接 16.76 間接 0.14	兼任 3名	住宅の共同分譲・ 施設の貸借等	施設の賃貸 施設の賃借 固定資産の購入 ブランド使用料	31 380 140 226	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	0 128 9 359

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	合同会社 スピードハウス	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 営業収益	34,000 239	匿名組合出資金	34,239
関連会社	合同会社 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	営業収益	2,532	匿名組合出資金	20,929
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	390	投資有価証券	14,030

(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ります。

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おります。

(特別目的会社に関する事項)

当連結会計期間（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

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

当該事業は、当社及び連結子会社他による出資の他、金融機関からのノンリコースローン等により行われております。特別目的会社において当該不動産を売却する場合には、当社及び連結子会社他は拠出した匿名組合出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年3月末現在、各事業は予定通り進捗しております。なお、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該匿名組合出資金等の額に限定されております。

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

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

	当連結会計期間末 残高（百万円）	主な損益（注3） （平成19年4月1日～平成20年3月31日）	
		項目	金額（百万円）
匿名組合出資金等（注）2	182,749	営業収益	41,016
		うち売却配当	24,009
		営業原価（注）4	667
マネジメント業務	—	営業収益	2,916

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産（単純合算）は次のとおりであります。

（注）1. 5

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	857,012	借入金等	700,765
その他	51,279	出資預り金等	178,527
		その他	28,999
合計	908,291	合計	908,291

- (注) 1. 当連結会計期間末において出資残高のある特別目的会社のうち、当社及び連結子会社の出資比率が40%以上の特別目的会社（55社）を対象としております。
2. 匿名組合出資金等の内訳は、匿名組合出資金160,484百万円、投資有価証券22,265百万円であります。
3. (注) 1. 記載の55社の他、当社及び連結子会社による出資比率が40%以上であったが、保有する不動産を売却し、当連結会計期間末時点において出資残高がない特別目的会社からの営業収益を含みます。
4. 出資に対する分配損失は営業原価として計上しております。
5. 当社及び連結子会社の出資比率40%以上の特別目的会社55社のうち、事業初年度で決算前の特別目的会社（7社）は合算しておりません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	326円74銭	1株当たり純資産額	362円88銭
1株当たり当期純利益	59円00銭	1株当たり当期純利益	54円00銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	58円99銭		
		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>	

(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、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)	31,364	28,696
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	31,364	28,696
期中平均株式数(千株)	531,628	531,428
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)	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))	(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、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	196,282	218,178
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	22,607	25,364
(うち少数株主持分)	(22,607)	(25,364)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	173,675	192,813
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	531,339

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	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	10,000	1.67	なし	23. 12. 13
東急不動産㈱	第13回無担保社債 (注) 1	19. 7. 27	—	10,000	1.84	なし	24. 7. 27
東急不動産㈱	第14回無担保社債 (注) 1	19. 11. 8	—	10,000	1.50	なし	24. 11. 8
合計	—	—	20,000	40,000	—	—	—

(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ります。

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	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	47,317	43,731	1.37	—
1年以内に返済予定の長期借入金	66,861	60,917	1.88	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く）	236,309	250,842	1.74	平成21年4月 ～32年3月
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く）	—	—	—	—
その他の有利子負債				
コマーシャルペーパー（1年以内返済予定）	—	16,000	0.68	—
預り保証金・敷金	9,610	9,712	1.44	平成20年9月 ～32年9月
合計	360,097	381,204	—	—

(注) 1. 平均利率は、当期末の加重平均利率であります。

2. 長期借入金及びその他の有利子負債（いずれも1年以内に返済予定のものを除く）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ります。

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	70,620	79,282	45,977	35,863
その他の有利子負債	4,179	103	177	178

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 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19年3月31日)		当事業年度 (平成20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	※1		2,938		1,782
売掛金			2,122		2,111
販売用土地建物					
販売用土地		123,140		134,654	
販売用建物		33,129	156,269	41,387	176,042
貯蔵品			38		30
前渡金			7,061		4,139
前払費用			1,082		1,106
未収収益			1		0
繰延税金資産			16,901		1,631
販売委託未収入金	※5		3,654		6,665
その他の未収入金	※5		—		8,639
関係会社短期貸付金			—		10,629
その他	※5		14,187		6,632
貸倒引当金			△596		△27
流動資産合計			203,662	27.3	219,383
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	※1	135,242		129,484	
減価償却累計額		△58,057	77,185	△58,201	71,283
構築物		20,812		20,490	
減価償却累計額		△13,352	7,459	△13,469	7,020
機械及び装置		4,142		4,108	
減価償却累計額		△3,191	950	△3,179	928
車輛及び運搬具		332		296	
減価償却累計額		△288	43	△259	37
工具器具備品		5,058		5,218	
減価償却累計額		△3,807	1,251	△3,875	1,342
土地	※1,2		178,837		164,090
建設仮勘定			2,590		8,065
有形固定資産合計			268,318	36.0	252,768

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20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			6,397		5,345	
ソフトウェア			341		352	
権利金			6,925		6,745	
その他			723		685	
無形固定資産合計			14,388	1.9	13,129	1.7
3. 投資その他の資産						
投資有価証券	※1		16,485		12,153	
その他関係会社有価証券			16,844		36,354	
関係会社株式	※6		30,181		27,816	
匿名組合出資金			3,638		2,229	
関係会社匿名組合出資金			139,288		164,267	
関係会社長期貸付金			12,935		6,401	
差入保証金・敷金			35,037		34,186	
繰延税金資産			—		4,162	
長期前払費用			906		728	
長期事業保険掛金			576		490	
その他			3,085		3,115	
貸倒引当金			△57		△71	
投資その他の資産合計			258,921	34.7	291,835	37.6
固定資産合計			541,628	72.7	557,733	71.8
資産合計			745,290	100.0	777,116	100.0



区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20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		31,771		27,500	
短期借入金	※4,5	49,539		44,056	
コマーシャルペーパー		—		16,000	
一年以内に返済予定の 長期借入金	※1	60,630		54,897	
未払金	※5	7,280		11,314	
未払費用		534		631	
未払法人税等		13,985		81	
前受金		18,138		12,380	
預り金		6,797		6,928	
不動産特定共同事業預 り金		7,550		26,350	
賞与引当金		425		424	
役員賞与引当金		64		80	
役員退任慰労金引当金		199		11	
土地買戻損失引当金		7,373		—	
その他		2,859		3,838	
流動負債合計		207,147	27.8	204,494	26.3
II 固定負債					
社債		20,000		40,000	
長期借入金	※1	204,658		209,223	
預り保証金・敷金	※1,5	124,952		126,677	
繰延税金負債		2,546		—	
再評価に係る繰延税金 負債	※2	11,378		10,570	
退職給付引当金		3,529		5,621	
役員退任慰労金引当金		217		249	
不動産特定共同事業預 り金		14,950		10,150	
その他		930		558	
固定負債合計		383,163	51.4	403,050	51.9
負債合計		590,310	79.2	607,544	78.2

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20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	57,551	7.4
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		33,740		33,740		
(2) その他資本剰余金		5,579		5,601		
資本剰余金合計			39,319	5.3	39,341	5.1
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		5,825		
繰越利益剰余金		32,318		51,540		
利益剰余金合計			38,150	5.1	57,365	7.4
4. 自己株式			△842	△0.1	△1,108	△0.1
株主資本合計			134,179	18.0	153,150	19.7
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	1,014	0.1
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	15,407	2.0
評価・換算差額等合計			20,800	2.8	16,421	2.1
純資産合計			154,980	20.8	169,572	21.8
負債純資産合計			745,290	100.0	777,116	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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		139,659			160,918		
不動産賃貸業収益		59,179			78,435		
施設運営業収益		23,979			25,422		
その他の事業収益		664	223,483	100.0	926	265,702	100.0
II 営業原価	※2						
不動産販売業原価	※1	112,386			132,587		
不動産賃貸業費用		27,411			28,122		
施設運営業費用		22,948			25,225		
その他の事業費用		815	163,562	73.2	639	186,576	70.2
営業総利益			59,921	26.8		79,126	29.8
III 販売費及び一般管理費	※2						
販売手数料		3,073			3,406		
販売宣伝費		5,456			7,203		
販売経費	※3	935			1,189		
人件費		2,876			2,725		
賞与引当金繰入額	※4	143			141		
役員賞与引当金繰入額		64			80		
役員退任慰労引当金繰入額		40			43		
賃借料		487			643		
一般宣伝費		309			342		
事業税		260			251		
事業所税		5			8		
減価償却費		93			106		
その他		1,103	14,850	6.6	1,340	17,481	6.6
営業利益			45,071	20.2		61,644	23.2
IV 営業外収益							
受取利息	※5	330			355		
受取配当金	※5	1,890			2,092		
その他		182	2,404	1.1	99	2,546	1.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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		5,826		6,130	
貸倒引当金繰入額		30		39	
不動産特定共同事業配 当金		286		236	
その他		339	6,481	237	6,643
經常利益			40,993		57,547
VI 特別利益					
固定資産売却益	※6	0		11	
投資有価証券売却益		10		122	
貸倒引当金戻入額		12		3	
その他		—	22	3	140
VII 特別損失					
減損損失	※7	460		11,163	
固定資産売却損	※8	97		2,251	
土地買戻損失引当金繰 入額		7,373		—	
投資有価証券評価損		1,239		540	
投資有価証券売却損		0		—	
過年度販売用不動産評 価損	※9	15,756		—	
関係会社貸付金貸倒引 当金繰入額		545		—	
関係会社株式評価損	※10	1,373		2,616	
退職給付制度改定損失		—		1,760	
その他		464	27,309	—	18,332
税引前当期純利益			13,706		39,356
法人税、住民税及び事 業税		12,124		5,787	
法人税等調整額		△12,221	△97	9,949	15,737
当期純利益			13,804		23,619

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18年4月1日 至 平成19年3月31日)		構成比 (%)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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		118,324			123,140		
建物		26,128	144,452		33,129	156,269	
当期受入高							
土地		69,610			68,724		
建物		68,527	138,137		80,610	149,334	
他勘定振替高	※2						
土地		15,952			2,098		
建物		3,073	19,026		240	2,338	
期末残高							
土地		123,140			134,654		
建物		33,129	156,269		41,387	176,042	
当期土地建物原価							
土地		48,842			55,111		
建物		58,452	107,294	95.5	72,111	127,223	96.0
不動産販売業費用							
人件費			3,069			3,198	
諸経費							
租税公課		273			225		
減価償却費		172			271		
その他		1,578	2,023		1,668	2,165	
計			5,092	4.5		5,364	4.0
合計			112,386	100.0		132,587	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ります。

※2. 前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2,129百万円ほかへの振替であります。

イ. 不動産賃貸業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			2,907	10.6		3,270	11.6
諸経費							
租税公課		1,402			1,306		
修繕維持費		389			764		
外注管理費		2,941			2,769		
水道光熱費		2,905			2,817		
賃借料		10,597			10,025		
減価償却費		3,585			3,543		
その他		2,681	24,503	89.4	3,625	24,852	88.4
計			27,411	100.0		28,122	100.0

ウ. 施設運営業費用

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			808	3.5		714	2.8
諸経費							
租税公課		430			499		
外注管理費		16,179			17,797		
賃借料		922			1,007		
減価償却費		1,781			2,017		
その他		2,826	22,139	96.5	3,189	24,511	97.2
計			22,948	100.0		25,225	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18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
		金額 (百万円)		構成比 (%)	金額 (百万円)		構成比 (%)
人件費			500	61.3		347	54.3
諸経費							
租税公課		15			8		
賃借料		58			70		
減価償却費		0			2		
その他		240	315	38.7	211	292	45.7
計			815	100.0		639	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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ります。

当事業年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		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					
					固定資産圧 縮積立金	繰越利益 剰余金				
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	
事業年度中の変動額										
剰余金の配当						△5,580	△5,580		△5,580	
固定資産圧縮積立金の取崩					△6	6	—		—	
当期純利益						23,619	23,619		23,619	
自己株式の取得								△296	△296	
自己株式の処分			21	21				30	52	
土地再評価差額金取崩額						1,176	1,176		1,176	
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)	—	—	21	21	△6	19,221	19,215	△265	18,970	
平成20年3月31日 残高 (百万円)	57,551	33,740	5,601	39,341	5,825	51,540	57,365	△1,108	153,150	

	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19年3月31日 残高 (百万円)	4,277	△61	16,584	20,800	154,980
事業年度中の変動額					
剰余金の配当					△5,580
固定資産圧縮積立金の取崩					—
当期純利益					23,619
自己株式の取得					△296
自己株式の処分					52
土地再評価差額金取崩額					1,176
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額（純額）	△3,263	61	△1,176	△4,378	△4,378
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△3,263	61	△1,176	△4,378	14,592
平成20年3月31日 残高 (百万円)	1,014	—	15,407	16,421	169,572



重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>満期保有目的の債券 償却原価法（定額法） 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は全部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 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おります。 デリバティブ 時価法</p>	<p>満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 同左  匿名組合出資金 同左  デリバティブ 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>販売用土地建物 団地毎の総平均法による原価法 一部につき個別法による原価法 なお、支払利息の原価算入は行っておりません。 貯蔵品 移動平均法による原価法 （いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）</p>	<p>販売用土地建物 同左  貯蔵品 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20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</p> <p>定率法を採用しております。ただし平成10年4月1日以降に取得した建物（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おります。</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おります。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物                      3～65年</p> <p>無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</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おります。</p>	<p>有形固定資産</p> <p>定率法を採用しております。ただし平成10年4月1日以降に取得した建物及びその他一部の資産については定額法を採用しております。</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おります。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物                      3～65年</p> <p>また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>法人税法の改正に伴い当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。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59百万円減少しております。</p> <p>（追加情報）</p> <p>平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費を含めて計上しております。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180百万円減少しております。</p> <p>無形固定資産</p> <p>同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>社債発行費</p> <p>支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>社債発行費</p> <p>同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
5. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</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おります。</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、計上しております。</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おります。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おります。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理しております。</p> <p>債務保証損失引当金 債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。</p> <p>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おります。</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 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、計上しております。</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おります。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おります。</p> <p>過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理しております。 (追加情報) 平成20年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度に移行する予定のため、「退職給付制度間の移行に関する会計処理」（会計基準適用指針第1号）を適用しております。これにより当事業年度に特別損失「退職給付制度改定損失」1,760百万円を計上し、また退職給付引当金を同額追加計上しております。</p> <p>債務保証損失引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)	当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)
	<p>役員退任慰労金引当金</p> <p>役員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おります。</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おります。</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おります。この結果、従来の方法と比較して、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416百万円減少しております。</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、変更後の方法と比較して、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おります。</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おります。</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)を適用しております。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64百万円減少しております。</p>	<p>役員退任慰労金引当金</p> <p>役員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おります。</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おります。</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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おります。	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おりますが、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おります。 また、通貨スワップについては振当処理を適用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。 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おります。</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おります。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行なっておりません。</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おります。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を適用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。</p> <p>(3) ヘッジ方針 将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行なっておりません。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。</p>
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おります。</p> <p>(イ) 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。</p>	<p>(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18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</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)</p> <p>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)を適用しております。これまでの資本の部の合計に相当する金額は155,041百万円であります。</p> <p>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おります。</p>	<p>—————</p>
<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準の変更)</p> <p>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おります。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おります。</p> <p>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16,134百万円減少いたします。</p>	<p>—————</p>

表示方法の変更

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</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おります。</p> <p>    なお、前期は固定資産の「投資有価証券」に45百万円含まれております。</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」に含めて表示しております。</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、区分掲記しております。</p> <p>    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おります。</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>1. 前事業年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「その他の未収入金」は、重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。</p> <p>    なお、前事業年度における「その他の未収入金」の金額は4,533百万円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社短期貸付金」は、重要性が増したため当事業年度より区分掲記しております。</p> <p>    なお、前事業年度における「関係会社短期貸付金」の金額は3,664百万円であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20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;">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: 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おります。</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	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>※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;">12,965百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">24,983百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,948百万円</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40百万円及び現金22百万円を供託しております。</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;">9,799百万円</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;">19,405百万円</td> </tr> </table>	建物	12,965百万円	土地	24,983百万円	計	37,948百万円	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	9,799百万円	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	19,405百万円
建物	19,551百万円																																
土地	36,692百万円																																
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	12,965百万円																																
土地	24,983百万円																																
計	37,948百万円																																
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	9,799百万円																																
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	19,405百万円																																
<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おります。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3及び4号に定める算定方法によっております。</p> <p>再評価を行った年月日 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 <math>\Delta 7,057</math>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>当事業年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。</p>																																



前事業年度 (平成19年3月31日)			当事業年度 (平成20年3月31日)		
3. 偶発債務 下記の借入金等について保証を行っております。			3. 偶発債務 下記の借入金等について保証を行っております。		
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)	6,027	借入金等	勝山高原開発(株)	5,459	借入金等
ニセコ高原観光(株)	1,580	〃	ニセコ高原観光(株)	1,290	〃
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	6,314	〃
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	2,124 (US. \$21,200千)	〃
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)	239	〃
玉原東急リゾート(株)	294	〃	東急ホームローン利用者	454	〃
東急ホームローン利用者	540	〃	従業員住宅借入金利用者	333	〃
従業員住宅借入金利用者	426	〃	(株)ウェルネス広島	470	〃
(株)ウェルネス広島	572	〃	佐倉ゴルフ開発(株)	1,180	〃
佐倉ゴルフ開発(株)	1,000	〃	その他4社	271	〃
その他3社	504	〃	計	18,136	
計	20,327				
(注) US. \$=米ドル			(注) US. \$=米ドル		
※4. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約(15行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結しております。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ります。			※4. 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(13行)及び貸出コミットメント契約(5行)を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。		
当座貸越極度額	113,281百万円		当座貸越極度額	114,540百万円	
貸出コミットメントの総額	20,000百万円		貸出コミットメントの総額	40,000百万円	
借入実行残高	22,224百万円		借入実行残高	22,872百万円	
差引額	111,057百万円		差引額	131,668百万円	
※5. 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ります。			※5. 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ります。		
販売委託未収入金	1,971百万円		販売委託未収入金	1,870百万円	
未収入金	2,635百万円		その他の未収入金	5,767百万円	
未払金	2,677百万円		短期借入金	14,625百万円	
預り保証金・敷金	5,821百万円		未払金	3,013百万円	
			預り保証金・敷金	5,350百万円	
※6. 貸付有価証券 関係会社株式25百万円の貸付を行っております。			※6. 貸付有価証券 関係会社株式25百万円の貸付を行っております。		

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																										
<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おります。</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おります。</p> <p>※3. 販売経費の主な内訳は下記のとおりであります。</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おります。</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おります。</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 土地の売却益であります。</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おります。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当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いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。</p>	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	<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おります。</p> <p style="text-align: right;">2,129百万円</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29,939百万円含まれております。</p> <p>※3. 販売経費の主な内訳は下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">人件費</td> <td style="text-align: right;">363百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち賞与引当金繰入額）</td> <td style="text-align: right;">（13百万円）</td> </tr> <tr> <td>諸経費</td> <td style="text-align: right;">825百万円</td> </tr> <tr> <td>（租税公課）</td> <td style="text-align: right;">（164百万円）</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;">（652百万円）</td> </tr> <tr> <td>（その他）</td> <td style="text-align: right;">（7百万円）</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,189百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 賞与引当金繰入額の総額は424百万円であり、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おります。</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おります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">317百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">1,961百万円</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ります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地売却益</td> <td style="text-align: right;">460百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却益</td> <td style="text-align: right;">△449百万円</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おります。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、売却を予定している固定資産グループなど3件について、当事業年度にお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（11,163百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額、あるいは使用価値により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価、または使用価値は将来キャッシュフローを2.0%で割引いて算定しております。</p>	人件費	363百万円	（うち賞与引当金繰入額）	（13百万円）	諸経費	825百万円	（租税公課）	（164百万円）	（減価償却費）	（0百万円）	（販促費）	（652百万円）	（その他）	（7百万円）	計	1,189百万円	受取利息	317百万円	受取配当金	1,961百万円	土地売却益	460百万円	建物等売却益	△449百万円
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																																										
人件費	363百万円																																										
（うち賞与引当金繰入額）	（13百万円）																																										
諸経費	825百万円																																										
（租税公課）	（164百万円）																																										
（減価償却費）	（0百万円）																																										
（販促費）	（652百万円）																																										
（その他）	（7百万円）																																										
計	1,189百万円																																										
受取利息	317百万円																																										
受取配当金	1,961百万円																																										
土地売却益	460百万円																																										
建物等売却益	△449百万円																																										

前事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)				当事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20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)
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	賃貸資産等	土地 建物 その他有形固定 資産他	神奈川県 藤沢市 千葉県 佐倉市 他	11,163
<p>※8. 固定資産売却損 土地及び建物等の売却損であります。 土地売却損 103百万円 建物等売却損 △6百万円</p> <p>※9. 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おります。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ります。</p> <p>※10. 関係会社株式評価損 ㈱東急アメニックスの株式評価損であります。</p>				<p>※8. 固定資産売却損 土地及び建物等の売却損であります。 土地売却損 1,925百万円 建物等売却損 325百万円</p> <p>※9. _____</p> <p>※10. 関係会社株式評価損 伊豆観光開発㈱の株式評価損であります。</p>			

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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ります。

当事業年度(自 平成19年 4月 1日 至 平成20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)	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770
合計	1,797,117	264,626	55,973	2,005,770

(注) 普通株式の自己株式数の増加264,626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55,973株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)				当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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	173	101	72	工具器具備品	213	84	129
その他	31	7	25	その他	49	20	29
合計	205	107	97	合計	263	105	158
(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 37百万円				1年内 47百万円			
1年超 62百万円				1年超 119百万円			
合計 99百万円				合計 167百万円			
(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 42百万円				支払リース料 59百万円			
減価償却費相当額 40百万円				減価償却費相当額 55百万円			
支払利息相当額 2百万円				支払利息相当額 5百万円			
(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おります。				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、利息方法によっております。				同左			
2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)				2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 5,980百万円				1年内 8,819百万円			
1年超 31,967百万円				1年超 37,110百万円			
合計 37,948百万円				合計 45,929百万円			

## (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19年3月31日)			当事業年度 (平成20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	97,183	93,176	4,006	35,716	31,709
合計	4,006	97,183	93,176	4,006	35,716	31,709

(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おりません。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>棚卸資産評価損否認 12,095</p> <p>販売用土地建物買戻損失否認 3,000</p> <p>有価証券否認 2,673</p> <p>その他無形固定資産償却否認 797</p> <p>退職給付引当金否認 1,452</p> <p>未払事業税 1,005</p> <p>早期退職者割増退職金損金算入限度超過額 65</p> <p>賞与引当金損金算入限度超過額 942</p> <p>固定資産減損損失否認 2,005</p> <p>貸倒損失否認 256</p> <p>連結法人間の土地譲渡損失否認 33</p> <p>合併時資産再評価 1,631</p> <p>役員退任慰労金引当否認 169</p> <p>その他 441</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 26,571</p> <p>評価性引当額 △4,393</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 22,178</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定資産圧縮積立金 △4,000</p> <p>有価証券認容 △356</p> <p>その他有価証券評価差額金 △2,934</p> <p>土地権利変換認定損 △531</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 △7,823</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 14,354</p>	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (単位：百万円)</p> <p>繰延税金資産</p> <p>棚卸資産評価損否認 383</p> <p>関係会社株式評価損否認 3,602</p> <p>権利金償却否認 871</p> <p>退職給付引当金否認 2,288</p> <p>未払事業税 519</p> <p>賞与引当金損金算入限度超過額 974</p> <p>固定資産減損損失否認 4,193</p> <p>合併時資産再評価 1,631</p> <p>役員退任慰労金引当否認 106</p> <p>連結子法人投資簿価修正 503</p> <p>特定目的会社配当損益否認 268</p> <p>その他 603</p> <hr/> <p>繰延税金資産小計 15,947</p> <p>評価性引当額 △4,815</p> <hr/> <p>繰延税金資産合計 11,131</p> <p>繰延税金負債</p> <p>固定資産圧縮積立金 △3,996</p> <p>投資有価証券認容 △137</p> <p>その他有価証券評価差額金 △695</p> <p>土地権利変換認定損 △496</p> <p>その他 △10</p> <hr/> <p>繰延税金負債合計 △5,337</p> <hr/> <p>繰延税金資産の純額 5,794</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.7</p> <p>(調整)</p> <p>繰延税金資産に係る評価性引当額 △40.3</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 0.9</p> <p>受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △2.3</p> <p>住民税均等割 0.1</p> <p>その他 0.0</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 △1.1</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等負担率との間に重要な差異がある時の、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>

## (1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	291円56銭	1株当たり純資産額	319円14銭
1株当たり当期純利益	25円97銭	1株当たり当期純利益	44円44銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	25円96銭	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(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、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)	13,804	23,619
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	13,804	23,619
期中平均株式数(千株)	531,628	531,428
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)	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))	(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	—	—

## 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	(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	1,583
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	2,183,107	1,316
		Sun Wah IFC Ltd.	1,831,501	850
		(株)東急レクリエーション	1,309,000	798
		住友信託銀行(株)	505,900	347
		東急建設(株)	812,272	286
		(株)千葉銀行	321,300	217
		平和不動産(株)	381,000	180
		(株)みずほフィナンシャルグループ	385	140
		シロキ工業(株)	552,000	131
		その他 (33銘柄)	1,224,362	719
		小計	10,962,367	6,571
		計	10,962,367	6,571

## 【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	30	30
		第115回割引国庫債券	10	10
		小計	40	40
		計	40	40

## 【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	2,940
		エム・イー・ティー特定目的会社	20,000	600
		その他 (9銘柄)	17,500,081	2,001
		小計	17,524,001	5,541
匿名組合出資金		コンフォリア・レジデンシャル・ファンド(有)	—	1,020
		その他 (7銘柄)	—	1,209
		小計	—	2,229
		計	17,524,001	7,770

【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	135,242	5,368	11,126 (3,707)	129,484	58,201	4,104	71,283
構築物	20,812	448	770 (189)	20,490	13,469	555	7,020
機械及び装置	4,142	211	245 (0)	4,108	3,179	210	928
車輛及び運搬具	332	15	51	296	259	20	37
工具器具備品	5,058	554	394 (2)	5,218	3,875	423	1,342
土地	178,837	7,684	22,430 (7,260)	164,090	—	—	164,090
建設仮勘定	2,590	6,020	545	8,065	—	—	8,065
有形固定資産計	347,015	20,303	35,564 (11,160)	331,753	78,984	5,315	252,768
無形固定資産							
借地権	6,397	540	1,592	5,345	—	—	5,345
ソフトウェア	4,042	154	26	4,170	3,818	142	352
権利金	8,421	—	—	8,421	1,676	180	6,745
その他無形固定資産	4,321	61	11 (3)	4,371	3,686	95	685
無形固定資産計	23,183	755	1,629 (3)	22,309	9,180	418	13,129
長期前払費用	2,683	42	30	2,695	1,966	189	728

(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ります。

(増加)	建物	美しが丘シニア施設	1,261百万円
		青葉台シニア施設	1,331百万円
		温浴施設(ガーディッシュ)	834百万円
(減少)	土地	成城シニア住宅用地	6,355百万円
	建物	藤沢プラザ(減損による減少含む)	4,162百万円
		染井野ショッピングセンター(減損)	1,996百万円
		あすみが丘パーズモール	881百万円
	土地	藤沢プラザ(減損による減少含む)	9,880百万円
		染井野ショッピングセンター(減損)	3,207百万円
		あすみが丘パーズモール	1,941百万円

2. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。



【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	653	98	587	(注) 1 66	98
賞与引当金	425	424	425	—	424
役員賞与引当金	64	80	64	—	80
土地買戻損失引当金	7,373	—	7,373	—	—
役員退任慰労金引当金	416	43	199	—	260

(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ります。

## (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	138
預金	
当座預金	926
普通預金	647
通知預金	—
定期預金	70
計	1,644
合計	1,782

## イ. 売掛金

区分	金額 (百万円)	相手先
不動産販売業	268	阪急不動産(株) 21百万円
		オリックス不動産(株) 17百万円
		(株)東急アメニックス 13百万円外
不動産賃貸業	642	東急リアル・エステート投資法人 60百万円
		(株)ティーエルディービー 48百万円
		合同会社スピードハウス 35百万円外
施設運営業	1,064	玉原東急リゾート(株) 26百万円
		神奈川県国民健康保険団体連合会 20百万円
		(株)東急リゾートサービス 15百万円外
その他	137	東急保険コンサルティング(株) 67百万円外
計	2,111	

なお、売掛金の回収、滞留状況は次のとおりであります。

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)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 366$
2,122	273,230	273,241	2,111	99.23	2.84

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

ウ. 販売用土地建物

地域区分	面積 (千㎡)	金額 (百万円)
販売用土地	3,167	134,654
北海道	86	3,041
東北	10	5,308
関東	2,593	93,376
中部	266	6,660
近畿	130	25,878
中国・四国	21	101
九州	57	287
販売用建物	—	41,387
計	—	176,042

エ. 貯蔵品

貯蔵品30百万円はレジヤール・スポーツ施設運営事業用の食堂・売店商品ほかであります。

オ. 関係会社匿名組合出資金

区分	金額 (百万円)
合同会社スピードハウス	34,239
合同会社タイムズスクエア	20,929
有限会社リベル	6,236
有限会社浜松町タワー	5,908
有限会社ピクシス	4,914
その他	92,039
計	164,267

カ. 差入保証金・敷金

区分	金額 (百万円)
賃貸業保証金・敷金 (注)	27,188
その他	6,998
計	34,186

(注) 主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金であります。

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	27,500	東急建設(株) 4,413百万円
		三井住友建設(株) 2,241百万円
		(株)昭和工務店 1,682百万円
		(株)竹中工務店 1,500百万円
		三井レジデンシャル(株) 1,482百万円外
計	27,500	

イ. 短期借入金

借入先	金額 (百万円)
中央三井信託銀行(株) (運転資金)	5,076
住友信託銀行(株) (運転資金)	4,759
三菱UFJ信託銀行(株) (運転資金)	4,650
(株)三菱東京UFJ銀行 (運転資金)	3,240
八十二銀行(株) (運転資金)	2,500
その他 (8行) (運転資金)	23,831
計	44,056

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)	15,448
(株)みずほコーポレート銀行 (運転資金)	11,014
住友信託銀行(株) (運転資金)	6,016
三菱UFJ信託銀行(株) (運転資金)	5,590
(株)三菱東京UFJ銀行 (運転資金)	3,539
その他 (21行) (運転資金及び設備資金)	13,290
計	54,897

エ. 社債

摘要	金額（百万円）
第11回無担保社債ほか	40,000
計	40,000

(注) 明細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 ⑤連結附属明細表 社債明細表」に記載しております。

オ. 長期借入金

借入先	金額（百万円）
三菱UFJ信託銀行(株)（運転資金）	22,010
(株)三菱東京UFJ銀行（運転資金）	21,863
中央三井信託銀行(株)（運転資金）	20,291
(株)あおぞら銀行（運転資金）	15,899
(株)みずほコーポレート銀行（運転資金）	15,889
その他（23行）（運転資金及び設備資金）	113,271
計	209,223

カ. 預り保証金・敷金

区分	金額（百万円）
賃貸業保証金・敷金（注）1	65,073
施設会員保証金 （東急ハーヴェストクラブ・タングラム等）	28,848
ゴルフ会員保証金	25,108
その他（注）2	7,647
計	126,677

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

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 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。 <a href="http://www.tokyu-land.co.jp">http://www.tokyu-land.co.jp</a>
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ありません。

### 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おります。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

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） 平成19年6月27日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

平成19年9月27日

平成20年3月3日関東財務局長に提出

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）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 半期報告書

事業年度（第76期中）（自平成19年4月1日至平成19年9月30日） 平成19年12月14日関東財務局長に提出

(4) 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ります。

平成19年10月16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ります。

平成20年4月9日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成20年4月15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ります。

(5) 発行登録書（株券、社債券等）及びその添付書類

平成20年2月28日関東財務局長に提出

(6) 発行登録追補書類（株券、社債券等）及びその添付書類

平成19年7月20日

平成19年10月25日関東財務局長に提出

(7) 訂正発行登録書

平成19年4月17日

平成19年6月27日

平成19年9月27日

平成19年10月16日

平成19年12月14日

平成20年3月3日

平成20年4月9日

平成20年4月15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】

該当事項はありません。



# 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おります。

# 独立監査人の監査報告書

平成20年 6 月20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、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20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20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

---

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

# 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おります。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年 6 月20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、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20年3月31日までの第76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であり、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20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

---

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