

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24年4月1日
(第43期) 至 平成25年3月31日

東急リバブル株式会社

(E03980)

第43期（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

東急リバブル株式会社

目 次

頁

第43期 有価証券報告書

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	9
1 【業績等の概要】	9
2 【営業の状況】	11
3 【対処すべき課題】	13
4 【事業等のリスク】	14
5 【経営上の重要な契約等】	16
6 【研究開発活動】	17
7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	17
第3 【設備の状況】	19
1 【設備投資等の概要】	19
2 【主要な設備の状況】	20
3 【設備の新設、除却等の計画】	21
第4 【提出会社の状況】	22
1 【株式等の状況】	22
2 【自己株式の取得等の状況】	25
3 【配当政策】	26
4 【株価の推移】	26
5 【役員の状況】	27
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	31
第5 【経理の状況】	40
1 【連結財務諸表等】	41
(1) 【連結財務諸表】	41
① 【連結貸借対照表】	41
② 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】	43
③ 【連結株主資本等変動計算書】	45
④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】	47
【注記事項】	48
【関連当事者情報】	69
(1株当たり情報)	71
(重要な後発事象)	71
⑤ 【連結附属明細表】	74
(2) 【その他】	75
2 【財務諸表等】	76
(1) 【財務諸表】	76

① 【貸借対照表】	76
② 【損益計算書】	80
③ 【株主資本等変動計算書】	83
【注記事項】	85
④ 【附属明細表】	95
(2) 【主な資産及び負債の内容】	97
(3) 【その他】	100
第6 【提出会社の株式事務の概要】	101
第7 【提出会社の参考情報】	102
1 【提出会社の親会社等の情報】	102
2 【その他の参考情報】	102
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	103

監査報告書

内部統制報告書

確認書

【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25年6月24日

【事業年度】 第43期(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

【会社名】 東急リバブル株式会社

【英訳名】 TOKYU LIVABLE, INC.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中 島 美 博

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【電話番号】 03(3463)3713

【事務連絡者氏名】 経営管理本部財務部長 飯 島 宏 樹

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【電話番号】 03(3463)3713

【事務連絡者氏名】 経営管理本部財務部長 飯 島 宏 樹

【縦覧に供する場所】 関西支社

(大阪市北区梅田一丁目11番4)

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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
営業収益 (百万円)	54,346	52,187	55,779	54,176	63,905
経常利益 (百万円)	1,664	3,319	5,244	4,681	6,452
当期純利益 (百万円)	681	1,744	3,183	2,389	3,900
包括利益 (百万円)	—	—	3,205	2,483	4,376
純資産額 (百万円)	21,343	22,738	25,413	26,937	30,353
総資産額 (百万円)	54,455	59,246	57,429	58,357	93,517
1株当たり純資産額 (円)	444.60	473.68	529.46	561.20	632.38
1株当たり当期純利益 (円)	14.19	36.35	66.33	49.79	81.26
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	39.2	38.4	44.3	46.2	32.5
自己資本利益率 (%)	3.1	7.9	13.2	9.1	13.6
株価収益率 (倍)	29.8	23.4	11.0	17.2	24.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,366	7,682	1,752	5,287	38,185
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△2,570	△941	△1,318	△952	△2,383
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,479	△146	△2,496	△2,820	△1,191
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	16,046	22,642	20,579	22,093	56,704
従業員数 (名)	2,538	2,457	2,442	2,480	2,600

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
営業収益 (百万円)	48,000	47,414	50,321	48,148	57,602
経常利益 (百万円)	1,040	3,215	5,022	4,331	6,072
当期純利益 (百万円)	381	1,500	3,005	2,125	3,775
資本金 (百万円)	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396
発行済株式総数 (株)	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000
純資産額 (百万円)	20,959	22,111	24,610	25,870	29,162
総資産額 (百万円)	52,691	57,278	55,018	55,513	90,605
1株当たり純資産額 (円)	436.67	460.67	512.73	538.97	607.56
1株当たり配当額 (円) (1株当たり中間配当額) (円)	10.00 (—)	11.00 (—)	20.00 (—)	20.00 (—)	25.00 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	7.94	31.27	62.62	44.28	78.67
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	39.8	38.6	44.7	46.6	32.2
自己資本利益率 (%)	1.8	7.0	12.9	8.4	13.7
株価収益率 (倍)	53.3	27.2	11.6	19.3	24.9
配当性向 (%)	125.9	35.2	31.9	45.2	31.8
従業員数 (名)	2,428	2,330	2,275	2,312	2,434

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 【沿革】

年月	事項
昭和47年3月	東急不動産㈱が、仲介、増改築、什器の斡旋などについて地域に密着した事業を進めるために、東京都渋谷区道玄坂に㈱エリアサービスを資本金1,000万円(同社全額出資)で設立
昭和53年7月	東急不動産地域サービス㈱に商号変更
昭和53年10月	東急の仲介「青い空」を仲介ブランドとして制定
昭和55年4月	東急不動産㈱の首都圏営業店舗を当社へ移管開始
昭和57年10月	札幌市中央区、宮城県仙台市、福岡市中央区に営業所を開設
昭和60年4月	本社を東京都渋谷区桜丘町に移転
昭和62年4月	名古屋市中区に営業所を開設
昭和62年10月	東急不動産㈱の子会社である東急不動産近畿地域サービス㈱と合併し、大阪府に関西支社を開設
昭和63年1月	東急リバブル㈱に商号変更を行い、仲介ブランドを「リバブル」に変更
平成2年7月	新築商品の販売業務を行う人材派遣会社「エル・スタッフ㈱」(現・連結子会社)を設立
平成2年10月	東急不動産㈱の新築商品の販売業務を当社へ全面移管
平成6年11月	「東急リバブルネットワーク」のブランドを制定
平成11年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成13年2月	仲介業を目的とした子会社「東急リバブル九州㈱」(現・連結子会社)を設立(同年3月福岡支店閉鎖)
平成13年3月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年3月	販売受託業を目的とした子会社「東急リバブルスタッフ㈱」(現・連結子会社)を設立
平成14年2月	仲介業を目的とした子会社「札幌リバブル㈱」(現・連結子会社)を設立(同年5月に「東急リバブル札幌㈱」に商号変更、同年4月札幌支店閉鎖)
平成15年2月	賃貸業を目的とした子会社「リバブルアセットマネジメント㈱」(現・連結子会社)を設立
平成16年5月	本社を東京都渋谷区道玄坂に移転
平成16年9月	賃貸業を目的とした「リバブル・ピーエイ㈱」(現・連結子会社)の株式を取得
平成21年3月	仲介業を目的とした子会社「東急リバブル名古屋㈱」(現・連結子会社)を設立(同年4月名古屋支店閉鎖)
平成22年2月	仲介業を目的とした子会社「東急リバブル東北㈱」(現・連結子会社)を設立(同年3月仙台支店閉鎖)
平成24年2月	仲介業の情報サポートを目的とした子会社「東急麗邦投資諮詢(上海)有限公司」(現・非連結子会社)を設立
平成24年7月	連結子会社「東急リバブル九州㈱」を清算(同社の擁する店舗は、同年4月から直営店舗化)

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社8社(連結子会社7社及び非連結子会社1社)で構成され、不動産の仲介、販売受託、賃貸、不動産販売を主な事業とし、さらに各事業に関連した附帯サービス等の事業活動を展開しております。

当社の親会社は東急不動産㈱であり、当社は、同社が分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受けて販売しております。また、当社は、同社より一部の店舗、事務所の賃借などをしております。

当社グループの事業における位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

(仲介)

当社が首都圏、関西圏、福岡地域において、東急リバブル札幌㈱(連結子会社)が札幌地域において、東急リバブル東北㈱(連結子会社)が仙台地域において、東急リバブル名古屋㈱(連結子会社)が名古屋地域において、それぞれ地域に密着したリバブルネットワークとして不動産等の仲介・斡旋などを行っております。また、東急麗邦投資諮詢(上海)有限公司(非連結子会社)が中国上海市において、対日本不動産投資に関するサポート事業を行っております。

なお、従来連結子会社でありました東急リバブル九州㈱は、平成24年7月に清算しております。

(販売受託)

当社が、主に首都圏、関西圏において、東急不動産㈱、東京急行電鉄㈱(その他の関係会社)および一般事業法人などの事業主から、新規供給マンション・戸建住宅等の販売代理などを行っております。また、その業務の一部を首都圏においては東急リバブルスタッフ㈱(連結子会社)、関西圏においてはエル・スタッフ㈱(連結子会社)に委託しております。

(賃貸)

当社が、主に首都圏、関西圏において、オフィスビル・マンション等を所有又は賃借し、これらを賃貸しております。オーナー等からは、賃貸の運営・管理等の代行業務を請け負っております。

また、リバブルアセットマネジメント㈱(連結子会社)が賃貸用資産の保有及び運営事業、リバブル・ピーエイ㈱(連結子会社)が住居系賃貸物件の借上(サブリース)事業を行っております。

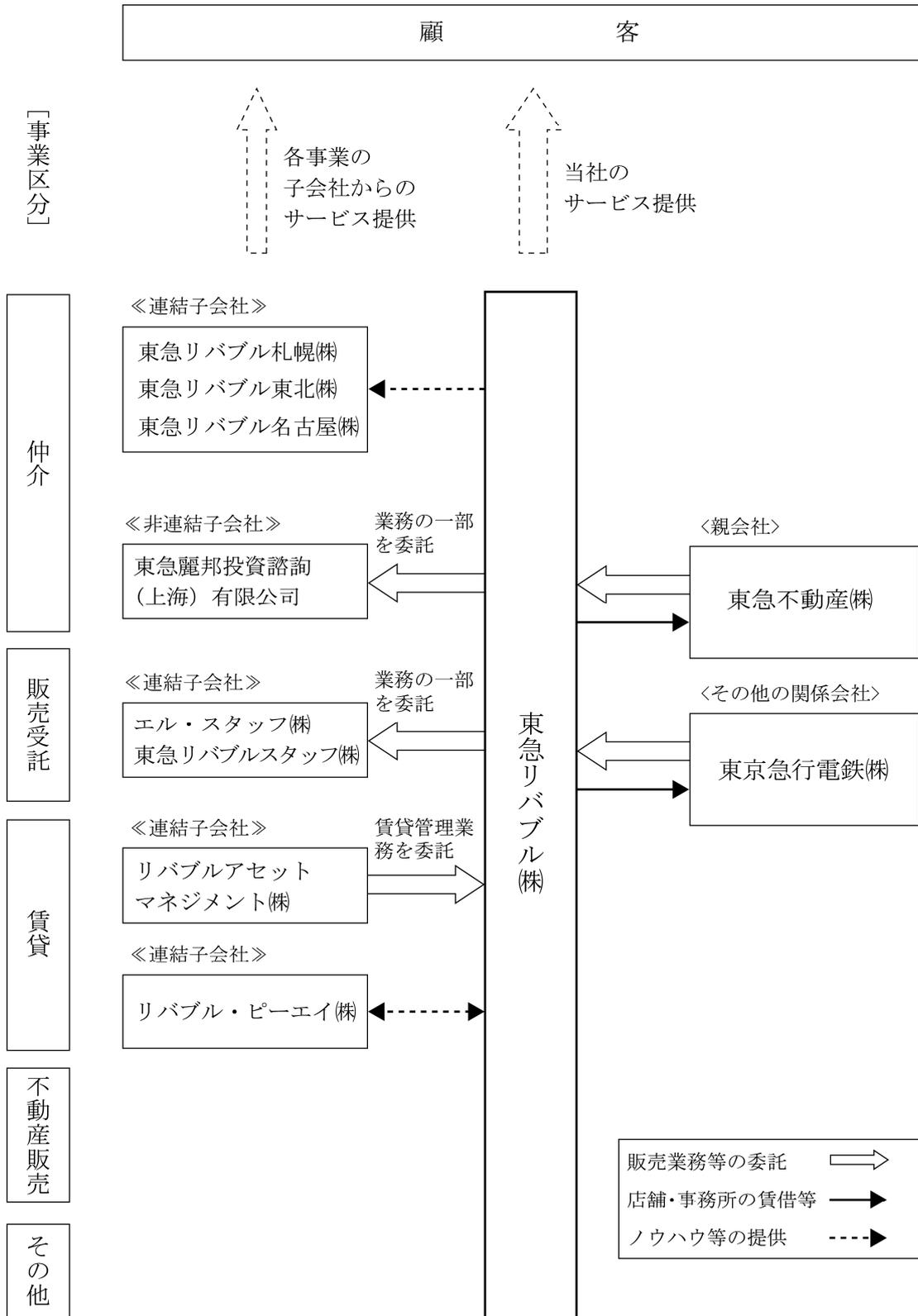
(不動産販売)

主に当社が、短期回転型の買取再販や、等価交換方式によるマンション分譲等を行っております。

(その他)

主に当社が、仲介手数料等のフィービジネス獲得を目的に外部投資家と組んだエクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を行っております。

以上に述べた事項の事業系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 [被所有]割合(%)	関係内容			
					役員の兼任等 (名)	資金援助等	営業上の取引	設備の賃貸借
(親会社) 東急不動産㈱ (注) 3、4	東京都渋谷区	57,551	不動産業	[52.9] (2.5)	5	—	同社が分譲する住宅等の販売受託等	店舗等を賃借
(連結子会社)								
東急リバブル札幌㈱ (注) 5	札幌市中央区	100	仲介	100.0	1	—	—	—
東急リバブル東北㈱ (注) 5	仙台市青葉区	100	仲介	100.0	1	—	—	—
東急リバブル名古屋㈱ (注) 5	名古屋市中区	100	仲介	100.0	1	—	—	—
エル・スタッフ㈱ (注) 5	大阪市中央区	20	販売受託	100.0	2	—	販売業務等に係る人材の派遣を委託	—
東急リバブルスタッフ㈱ (注) 5	東京都渋谷区	20	販売受託	100.0	2	—	販売業務等に係る人材の派遣を委託	—
リバブルアセットマネジメント㈱ (注) 5	東京都渋谷区	100	賃貸	100.0	1	長期貸付金 6,489百万円	不動産賃貸の管理業務を受託	事務所の一部を転貸
リバブル・ピーエイ㈱ (注) 5	東京都中央区	10	賃貸	100.0	2	—	不動産賃貸の管理業務を受託	—
(その他の関係会社)								
東京急行電鉄㈱ (注) 3、6	東京都渋谷区	121,724	鉄軌道事業等	[5.0]	3	—	同社が分譲する住宅等の販売受託等	店舗等を賃借

(注) 1. 連結子会社の「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 「議決権の所有[被所有]割合」欄の()内は、被間接所有割合で内数であります。

3. 有価証券報告書の提出会社であります。

4. 人的関係については、以下のとおりであります。

(1) 役員の兼任等について

平成25年3月31日現在、当社の役員のうち東急不動産㈱の取締役及び監査役を兼ねる者の氏名並びに当社における役職は、以下に示すとおりであります。

当社における役職	氏名	東急不動産㈱における役職
取締役会長(非常勤)	植 木 正 威	代表取締役会長
代表取締役社長	中 島 美 博	取締役(非常勤)
取締役(非常勤)	金 指 潔	代表取締役社長
取締役(非常勤)	中 村 元 宣	取締役(非常勤)
監査役(非常勤)	二 見 英 二	常勤監査役

取締役会長植木正威及び取締役金指潔については、販売受託業務における主要事業主(委託者)である東急不動産㈱の見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために当社が招聘しました。取締役中村元宣については、㈱東急コミュニティーの代表取締役社長であり、当社と業務上関係のある会社の見地から助言を得るために当社が招聘しました。監査役二見英二については、東急不動産㈱の常勤監査役であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映するために当社が招聘しました。

(2) 従業員の受入れ等について

平成25年3月31日現在、東急不動産㈱より17名の出向者等を受け入れておりますが、同社からの受入出向者等で決裁権限を有する管理職はおりません。

5. 当該連結子会社は、営業収益(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結営業収益に占める割合がそれぞれ100分の10以下であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。

6. 議決権の被所有割合は100分の20未満であります。実質的な影響力を持っているためその他の関係会社となっております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介	1,998
販売受託	216
賃貸	217
不動産販売	22
その他	3
全社(共通)	144
合計	2,600

- (注) 1 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者及び派遣者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者及び派遣者を含む就業人員であります。
- 2 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

平成25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)
2,434	36.7	9.7	6,360,797

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介	1,907
販売受託	158
賃貸	200
不動産販売	22
その他	3
全社(共通)	144
合計	2,434

- (注) 1 従業員数は、当社から他社への出向者及び派遣者を除き、他社から当社への出向者及び派遣者を含む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 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、欧州債務危機や長期にわたる円高の影響などにより、全般的には弱含みで推移いたしました。昨年末の政権交代後の経済政策への期待感から、円安や株価上昇といった持ち直しの動きが見受けられました。

当社グループの属する不動産流通業界におきましては、リテール市場において、中古住宅等の取引件数が前年を上回るなど堅調に推移するとともに、ホールセール市場においても、リートの公募増資や新規上場の動きが見られるなど、回復の兆しが見られました。

このような状況下において、当社グループは、主力の売買仲介業において、取引件数が前年同期を上回るとともに、不動産販売業において、既存物件の売却並びに新規物件の取得・売却が順調に進んだことから、営業収益は63,905百万円(対前年比18.0%増)、営業利益は6,383百万円(対前年比37.6%増)、経常利益は6,452百万円(対前年比37.8%増)、当期純利益は3,900百万円(対前年比63.2%増)となりました。

セグメントの業績は次のとおりです。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

(仲介)

仲介業では、リテール部門において、既存店舗による地域深耕を進めるとともに、7店舗の新規出店（「北千住センター」「武蔵小山センター」「麻布センター」「赤坂センター」（東京都）、「横浜元町センター」（神奈川県）、「池田センター」（大阪府）、「円山センター」（北海道））および要員の増強をいたしました。また、平成24年10月より、新たなサービスとして「リバブルあんしん仲介保証」を開始するなど、一般個人を対象とした実需取引の強化に努めてまいりました。ホールセール部門においては、不動産投資市場において大型案件への取り組みを強化いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は36,029百万円(対前年比11.2%増)、セグメント利益（営業利益）は7,643百万円(対前年比23.3%増)となりました。

(販売受託)

販売受託業では、前年同期と比較して大規模受託商品の引渡件数が増加したことにより、営業収益は4,056百万円(対前年比36.8%増)、セグメント利益（営業利益）は600百万円(前年同期は326百万円の営業損失)となりました。

なお、当連結会計年度の主な販売受託の実績は、マンションでは「クロスエアタワー」（219戸）、「エクラストワー武蔵小杉」（151戸）、「ワテラストワー（102戸）」、「奥沢レジデンス」（77戸）、「プランズ本八幡」（73戸）、「プレミスト西池袋」（73戸）など、戸建では「ノイエ南町田ベリーズフィールド」（27戸）、「プランズシティ淵野辺ガーデンズ」（22戸）、「フォレストガーデン若葉台」（18戸）、土地では「びゅうヴェルジェ安中榛名」（13区画）などです。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上を中心に管理戸数が増加したことにより、営業収益は13,133百万円(対前年比7.8%増)、セグメント利益(営業利益)は1,822百万円(対前年比3.1%増)となりました。

なお、主な収益の内訳としては、社有物件では「ウェルスクエア碑文谷」、「神戸ポートビレジ」、「ベルファース月島」、「リバブル用賀ビル」、「渋谷山手通りS Tレジデンス」などで1,297百万円(対前年比7.0%減)、借上物件では「アンビエンテ経堂」、「Belle Face Amagasaki」、「セレーノ品川」、「AMAX YOKOHAMA」、「サニープレイス西芦屋2号館」などで8,676百万円(対前年比11.5%増)、管理代行では3,053百万円(対前年比5.7%増)などがあります。

(不動産販売)

不動産販売業では、既存案件の売却が順調に進むとともに、事業法人・公的機関等の資産売却ニーズを捉えた新規案件の取り込みもあり、営業収益10,733百万円(対前年比63.5%増)、セグメント利益(営業利益)は425百万円(対前年比11.5%増)となりました。

(その他)

保険代理業は堅調に推移したものの、エクイティ投資の配当収入が減少するとともに、投資先の資産売却により、売却損が発生したことなどから営業収益は120百万円(対前年比38.6%減)、セグメント損失(営業損失)は305百万円(前年は116百万円の営業利益)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べて34,611百万円増加し、当連結会計年度末は56,704百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金は、38,185百万円増加(対前年比622.3%増)いたしました。これは、受託預り金の増加が29,409百万円、税金等調整前当期純利益の計上による増加が6,402百万円、たな卸資産の売却による増加が1,607百万円あったことなどによるものであります。

なお、受託預り金は、販売受託業において事業主等に代わり顧客より一時的に預かる物件購入代金等であり、後に事業主等に送金いたします。この受託預り金は、特に物件の引渡が増加する第4四半期に増加するという季節的要因があり、営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この受託預り金を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、8,776百万円(前年同期は5,107百万円)であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金は、2,383百万円減少(前年は952百万円の減少)いたしました。これは、営業店舗の新設・移設・改装などの有形固定資産投資が1,634百万円、投資有価証券の出資による支出が1,023百万円あったことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金は、1,191百万円減少(前年は2,820百万円の減少)いたしました。これは、配当金の支払が959百万円、短期借入金の返済が215百万円あったことなどによるものであります。

2 【営業の状況】

当連結会計年度における営業実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
	営業収益(百万円)	構成比(%)	前年比(%)
仲介	36,029	56.4	11.2
販売受託	4,056	6.3	36.8
賃貸	13,133	20.6	7.8
不動産販売	10,733	16.8	63.5
その他	120	0.2	△38.6
調整額	△168	△0.3	—
合計	63,905	100.0	18.0

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(仲介)

区分	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)								前年比 (%)
	売買仲介				賃貸仲介		合計	収益 (百万円)	
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	件数 (件)	収益 (百万円)		
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)						
北海道地方	302	4,279	262	25	287	—	—	287	19.7
東北地方	561	10,791	642	10	653	141	30	683	24.9
関東地方	12,462	632,101	27,897	894	28,791	11,577	2,036	30,827	12.5
中部地方	334	7,617	411	5	417	—	—	417	20.0
近畿地方	2,816	76,180	3,426	87	3,513	703	179	3,693	1.2
九州地方	140	2,246	118	0	119	8	0	120	△36.2
合計	16,615	733,216	32,758	1,023	33,782	12,429	2,247	36,029	11.2

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託)

区分	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)					
	販売受託			事務手数料等 (百万円)	収益 (百万円)	前年比 (%)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)			
関東地方	1,975	105,612	3,299	365	3,664	51.3
近畿地方	41	1,367	46	345	392	△27.8
合計	2,016	106,980	3,346	710	4,056	36.8

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸)

区分	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(m ²)	収益(百万円)	前年比(%)
賃貸(社有)				
住宅	518	—	962	△4.4
オフィス等	—	8,407.88	334	△13.6
小計	518	8,407.88	1,297	△7.0
転貸(借上)				
住宅	7,174	—	8,500	11.6
オフィス等	—	3,180.22	176	6.9
小計	7,174	3,180.22	8,676	11.5
管理代行	77,169	—	3,053	5.7
その他	—	—	106	△7.6
合計	—	—	13,133	7.8

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(不動産販売)

区分	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年比(%)
土地	115	4,972	111.7
マンション	171	5,127	27.6
戸建	9	156	△20.1
ビル	4	477	—
合計	299	10,733	63.5

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(その他)

区分	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
	収益(百万円)	前年比(%)
ノンアセット	10	△88.5
その他	110	6.1
合計	120	△38.6

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

当社グループを取り巻く今後の事業環境におきましては、低金利や住宅取得に関わる政策面での後押しが継続していることから、実需市場は底堅く推移するものと思われまます。投資市場については、本格的な回復までには暫く期間を要するものと思われまます。

このような状況の中、当社グループにおきましては、主力の売買仲介業を中心とした事業規模拡大を進めるとともに、次期の成長を見据えた経営基盤の強化に努めるにあたり、以下の点を重要課題として取り組んでまいります。

(1) 主要事業領域における安定的な収益拡大

市場規模が大きく、取引量が安定的に推移することが予想される売買仲介業及び賃貸業を当社グループの主力事業と位置づけ、強化を図ります。

売買仲介業においては、特にリテール事業において、需要の底堅い実需顧客を対象とした取引に注力し、取扱件数の増加による収益の安定的な拡大に努めてまいります。

賃貸業においては、特に管理代行及びサブリース等のノンアセット事業において、仲介業を始めとした当社各事業及びグループ各社との連携を強化し、新規受注戸数を拡大することによる収益の安定的拡大に努めてまいります。

(2) 全社各事業における営業費用の削減

全社各事業において、営業費用の効率的使用に取り組んでまいります。

(3) コンプライアンス経営

内部統制機能の整備及び運用を図るとともに、社員に対して、コンプライアンス意識の更なる浸透に努めてまいります。

(4) リバブルブランドの向上

ブランドの向上による他社との差別化を図るため、ブランドビジョンである「期待を超えるひとつ上のお客様満足」の提供を目指し、内部浸透策の継続実施、そして外部展開策の継続実施に取り組んでまいります。

(5) グループ間及び社内事業間シナジーの発揮

東急不動産グループに属する総合不動産流通企業としての当社の特性を活かし、グループ各社及び当事業間において、情報の最有効活用による収益拡大に取り組んでまいります。

(6) 人材採用と育成

優秀な人材の確保が収益拡大には不可欠であるとの認識のもと、質を重視した採用活動及び生産性向上を実現する育成施策を実施してまいります。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、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。また、記載事項のうち将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日現在において判断したものであります。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

(1) 会社がとっている経営方針

① 人材の確保・育成

当社グループの主要な収益は、不動産取引に係る手数料に大きく依存しております。その為、有能な営業担当者の採用及び育成を重点課題としておりますが、人材の確保・育成ができない場合、当社グループの将来の成長及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 店舗展開

当社グループ事業のうち、仲介業においては、収益拡大策として店舗展開を積極的に進めております。新規出店はネットワークの拡充と未開拓地域での収益拡大により、当社グループの業績拡大に大きく寄与しておりますが、十分な店舗の確保が出来ず、出店計画を見直さなければならない場合、当社グループの収益計画に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制・取引慣行

① 宅地建物取引業法等

当社グループが行っている事業は、宅地建物取引業法、金融商品取引法及び関係法令の規制を受けております。当社グループの事業において重要な法律である宅地建物取引業法は、宅地建物取引業について必要な規制を定め、宅地建物取引業務の適正実施を図ることを目的としております。当社グループが行っている事業を営むには、国土交通大臣・都道府県知事から免許を受ける必要があり、5年毎の更新手続きを行っております。

当社グループは、管理体制及び従業員教育を徹底し、コンプライアンス体制の整備に努めておりますが、それぞれの法令に定められた事項に違反した場合、免許取消を含む行政処分がなされる可能性があります。

② 不動産取引に係る税制

当社グループは、不動産の仲介及び販売受託による手数料などを主たる収益としておりますが、不動産取引に係る減税措置の廃止・縮小や税制改正等により、消費者の実質購入コストが上昇した場合、不動産取引の減少が見込まれる可能性があります。

③ 手数料のダンピング

特に仲介業において、業界における仲介手数料のダンピングが普遍化した場合、当社グループの仲介手数料の減少が見込まれる可能性があります。

(3) 財務状況及び金利情勢

① 保有資産の価値下落

当社グループの保有する資産(不動産・証券等)は、相場が下落した場合、損失が生じる可能性があります。その際には当社グループの財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 住宅ローン金利の上昇

住宅ローンの貸出金利が上昇した場合、住宅ローンの返済額が増加するため、購入者の不動産購入意欲減退を招く可能性があります。

(4) 特定の取引先への依存

東急グループへの依存

当社は東急不動産㈱及び東京急行電鉄㈱と「販売受託基本協定」を締結し、両社が分譲する不動産物件の販売業務を受託しております。両社の不動産物件の供給量や今後の供給計画によっては、当社グループの販売受託業の収益に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 重要な訴訟事件等の発生

現時点では会社の経営成績に重要な影響を与える訴訟は発生しておりません。当社グループではコンプライアンスを重視し、リスク管理体制を強化しておりますが、今後、事業を遂行していく上で取引先・顧客等から、業績に重要な影響を与える訴訟を起こされる可能性がないとはいえません。

(6) 役員・従業員等に関する事項

社会保険料負担の増加

当社グループは、2,600名の従業員が在籍しておりますが、今後の厚生年金保険における社会保険料率の上昇に伴い、負担する人件費が増加する可能性があります。

(7) その他

① 顧客情報漏洩

当社グループでは、営業活動に伴って入手した顧客情報の管理に万全の注意を払っておりますが、当社グループまたは業務委託業者等による顧客情報の外部漏洩がなされた場合、当社グループの信用力が低下し、顧客数の減少などにより業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 他社競合の激化

不動産流通業界における競争は大変厳しいものとなっており、今後も営業活動の分野及び地域において競争の激化に直面するものと思われます。当社グループは、優れた人材と営業システムにより業界をリードする立場にあると考える一方、将来においては競合他社の台頭や革新された営業システムの出現等により、現在の優位性を確保できるという保証はありません。その場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ IT投資

当社グループでは、営業活動をサポートする為のシステム投資を行っておりますが、想定を超えるシステム環境の高度化により、当社グループのシステムが陳腐化し、システムへの追加投資が必要となる場合があります。

④ 共同事業

当社グループでは、SPC投資等に際し他の事業者との共同事業を行うことがあります。事業完了前に共同事業主が何らかの事情により事業の継続が不可能となった場合、共同事業主の地位を引き受ける場合があります。その際には、当社グループの計画の見直しが必要となる場合があります。予定する利益が変動する可能性があります。

⑤ 石綿(アスベスト)問題

現時点では当社グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を与えるような事象は発生していませんが、当社グループが売主として販売した建物または貸主として賃貸している建物について、石綿(アスベスト)による健康被害が発生または発生が予想された場合、石綿除去のための費用負担及び損害賠償請求等が発生する可能性があります。また、消費者の不動産購入意欲の減退により、不動産取引の減少を招く可能性があります。

⑥ 株式移転

当社は、平成25年10月1日(予定)をもって、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーと共同株式移転による持株会社設立を予定しております。しかしながら、共同株式移転に係る手続きは、本有価証券報告書提出日現在において終了しておらず、何らかの事情により共同株式移転に係る手続きが予定した通りに進行しなかった場合には、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーとの経営統合の実現に支障をきたす可能性があります。

なお、本件については、平成25年6月24日(当社)及び平成25年6月21日(㈱東急コミュニティー)の定時株主総会にてそれぞれ承認を受けております。また、平成25年6月26日(東急不動産㈱)開催予定の定時株主総会にて承認を受ける予定です。

5 【経営上の重要な契約等】

販売受託基本協定

契約会社名	相手先	契約内容	契約締結日	備考
東急リバブル㈱(当社)	東急不動産㈱	東急不動産㈱が分譲する分譲地、建売住宅及び集合住宅の販売の受託及び販売業務に関する事項。	平成11年4月1日	本協定は、契約締結日をもって発効し、両社の協議による解約の合意がない限り有効であります。
東急リバブル㈱(当社)	東京急行電鉄㈱	東京急行電鉄㈱が多摩田園都市で分譲する分譲地及び集合住宅の販売の受託及び販売業務に関する事項。	平成5年12月27日	本協定は、契約締結日をもって発効し、両社の協議による見直し又は解約を行うことができます。

(注) 上記については、販売受託手数料として売上高の一定率を受領しております。

株式移転計画書

契約会社名	相手先	契約内容	契約締結日	備考
東急リバブル㈱ (当社)	東急不動産㈱ (株)東急コミュニティー	平成25年10月1日(予定)を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス㈱を設立することに関する事項。	平成25年5月10日	詳細は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

(1) 財政状態の分析

(資産)

資産は、前連結会計年度末に比べて35,160百万円増加し、93,517百万円となりました。これは、現金及び預金が29,610百万円、短期貸付金が5,000百万円、投資有価証券が688百万円増加した一方で、たな卸資産(販売用不動産及び仕掛販売用不動産)が1,607百万円減少したことなどによるものであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて31,744百万円増加し、63,164百万円となりました。これは、受託預り金が29,409百万円、未払金が1,028百万円増加したことなどによるものであります。

(純資産)

純資産は、当期純利益を3,900百万円計上した一方で、配当金959百万円を支払ったことなどにより、前連結会計年度末に比べて3,416百万円増加し、30,353百万円となりました。この結果、1株当たり純資産は632.38円となりました。また、自己資本比率は、受託預り金の増加などにより総資産が増加したことから、前連結会計年度末の46.2%から32.5%となりました。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度の営業収益は、前連結会計年度に比べて9,728百万円増収の63,905百万円、営業利益は1,745百万円増益の6,383百万円、経常利益は1,770百万円増益の6,452百万円となりました。

仲介業では、リテール・ホールセールともに増収となったことから、営業収益は前連結会計年度に比べて3,643百万円の増収となり、営業利益は1,446百万円の増益となりました。

販売受託業は、前年同期と比較して引渡計上件数が大幅に増加したことにより、営業収益は前連結会計年度に比べて1,091百万円の増収となり、営業利益は927百万円の増益となりました。

賃貸業では、借上・管理代行の管理戸数増加により、営業収益は前連結会計年度に比べて954百万円の増収となり、営業利益は55百万円の増益となりました。

不動産販売業では、既存案件の売却が順調に進むとともに、事業法人・公的機関等の資産売却ニーズを捉えた新規案件の取り込みにより、営業収益は前連結会計年度に比べて4,168百万円の増収となり、営業利益は43百万円の増益となりました。

その他の事業では、保険代理業は堅調に推移したものの、エクイティ投資の配当収入が減少するとともに、投資先の資産売却により、売却損が発生したことなどから、営業収益は前連結会計年度に比べて76百万円の減収となり、営業利益は422百万円の減益となりました。

この結果、当期純利益は3,900百万円となり、前連結会計年度と比べて1,510百万円の増益となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べて34,611百万円増加し、当連結会計年度末は56,704百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、38,185百万円増加(対前年比622.3%増)いたしました。これは、受託預り金の増加、税金等調整前当期純利益の計上による増加、たな卸資産の売却による増加があったことなどによるものであります。

なお、受託預り金は、販売受託業において事業主等に代わり顧客より一時的に預かる物件購入代金等であり、後に事業主等に送金いたします。この受託預り金は、特に物件の引渡が増加する第4四半期に増加するという季節的要因があり、営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この受託預り金を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、8,776百万円(前年同期は5,107百万円)であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、2,383百万円減少(前年は952百万円の減少)いたしました。これは、営業店舗の新設・移設・改装などの有形固定資産投資や、投資有価証券の出資による支出があったことなどによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、1,191百万円減少(前年は2,820百万円の減少)いたしました。これは、配当金の支払や短期借入金の返済があったことなどによるものであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は、合計2,230百万円の設備投資を行いました。所要資金については自己資金及び借入金によっております。なお、設備投資の金額は有形固定資産と無形固定資産の合計額であります。

セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	設備投資額(百万円)	構成比(%)
仲介	814	36.5
販売受託	11	0.5
賃貸	1,121	50.3
全社(共通)	282	12.7
合計	2,230	100.0

(1) 仲介

リテール部門において、事業規模の拡大と市場シェアの向上を図るため、需要の高いエリアへの新規出店を行うとともに、既存店舗の移設・改装を行いました。

また、顧客向けサービスの拡充を図るため、ホームページの機能追加を行うなど、ソフトウェアにも投資いたしました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(2) 販売受託

主に販売受託業に係るシステムのインフラ構築などのシステム投資等を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(3) 賃貸

主に連結子会社であるリバブルアセットマネジメント(株)が、収益力の強化を図るため、エターナル蒲田仲六郷(東京都大田区)を取得しました。また、同社が保有していたエルソル貴船坂(東京都大田区)を売却いたしました。

(4) 全社(共通)

業務の効率化及び運用費用の削減を図るため、業務システムの整備を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額は、消費税等を含んでおりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(平成25年3月31日現在)

名称 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿残高(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	その他 (面積㎡)	合計	
リバブルスクエア南町田 (東京都町田市)	全社	研修用施設	615 (5,768.34)	1,069 (1,368.19)	3	1,688	5
ウェルスクエア碑文谷 (東京都目黒区)	賃貸	賃貸用 マンション	742 (4,739.70)	—	882 [2,530.07]	1,625	—
リバブル白金ビル (東京都港区)	賃貸	賃貸用ビル	195 (1,314.01)	—	110 [425.74]	306	—
アンビエンテ経営 (東京都世田谷区)	賃貸	転貸用 マンション	— [8,426.34]	—	—	—	—
Belle Face Amagasaki (兵庫県尼崎市)	賃貸	転貸用 マンション	— [6,655.39]	—	—	—	—
サニープレイス西芦屋 2号館 (神戸市東灘区)	賃貸	転貸用 マンション	— [5,975.98]	—	—	—	—
セレーノ品川 (東京都港区)	賃貸	転貸用 マンション	— [4,211.72]	—	—	—	—
渋谷スクエアA (東京都渋谷区)	仲介・賃貸・ 不動産販売・ 全社	その他設備	56 [3,821.04]	—	35	92	422
大阪駅前第4ビル (大阪市北区)	仲介・賃貸	その他設備	20 [924.25]	—	9	30	109
心齋橋東急ビル (大阪市中区)	販売受託	その他設備	0 [240.43]	—	1	1	4
渋谷東急プラザ (東京都渋谷区)	仲介・ 販売受託	その他設備	15 [1,690.42]	—	6	21	247

(注) 1 上記の金額には消費税等を含んでおりません。

2 上記中 [] 内は連結会社以外から賃借している設備の面積であり、外書であります。

3 帳簿残高のうち「その他」は、器具備品、機械及び装置、リース資産、借地権の合計額であります。なお、「その他」に借地権を含んでいるものは、ウェルスクエア碑文谷及びリバブル白金ビルであります。

4 上記の他、リース契約により有している連結会社以外からの主な賃借設備は次のとおりであります。

提出会社

名称	台数	期間	年間支払リース料	リース契約残高
コンピュータサーバ	11台	4～5年	17百万円	13百万円
パーソナルコンピュータ	3,713台	3～4年	97百万円	187百万円
乗用車	352台	1～5年	173百万円	219百万円

(2) 国内子会社

(平成25年3月31日現在)

会社名	名称 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿残高(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	その他 (面積㎡)	合計	
リバブル アセット マネジメント㈱	ベルファース月島 (東京都中央区)	賃貸	賃貸用 マンション	395 (2,091.20)	890 (289.22)	2	1,287	—
	エターナル蒲田仲六郷 (東京都大田区)	賃貸	賃貸用 マンション	515 (1,996.31)	499 (858.74)	9	1,024	—
	メゾン長楽 (東京都品川区)	賃貸	賃貸用 マンション	187 (2,013.20)	686 (1,043.51)	0	874	—
	渋谷山手通りSTレジデンス (東京都渋谷区)	賃貸	賃貸用 マンション	362 (1,623.49)	500 (467.48)	3	866	—
	クリフパレス東上野 (東京都台東区)	賃貸	賃貸用 マンション	266 (2,234.14)	528 (391.13)	0	795	—
	エターナル自由が丘 (東京都目黒区)	賃貸	賃貸用 マンション	203 (909.70)	327 (268.65)	—	531	—
	セブンスリー氷川台 (東京都練馬区)	賃貸	賃貸用 マンション	114 (1,426.37)	405 (736.86)	0	520	—
リバブル ・ピーエ イ㈱	エディフィシオキョ (千葉県市川市)	賃貸	転貸用 マンション	— [5,354.10]	—	—	—	—
	アドリーム新百合ヶ丘A棟 (川崎市麻生区)	賃貸	転貸用 マンション	— [5,280.43]	—	—	—	—
	AMAX YOKOHAMA (横浜市西区)	賃貸	転貸用 マンション	— [5,168.10]	—	—	—	—
	クリエール志木 (埼玉県新座市)	賃貸	転貸用 マンション	— [4,687.05]	—	—	—	—
	ガーデナヴィララグナ市川 妙典(千葉県市川市)	賃貸	転貸用 マンション	— [4,322.80]	—	—	—	—
	ソレアード葛西 (東京都江戸川区)	賃貸	転貸用 マンション	— [4,260.00]	—	—	—	—

- (注) 1 上記の金額には消費税等を含んでおりません。
2 上記中 [] 内は連結会社以外から賃借している設備の面積であり、外書であります。
3 帳簿残高のうち「その他」は、器具備品、機械及び装置の合計額であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の内容	セグメント の名称	投資予定額		資金調達方法	着手年月	完成(取得) 予定年月
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)			
提出会社	営業店舗の新設 ・移設・改装等	仲介・賃貸	733	—	自己資金	平成25年 4月	平成26年 3月
	ソフトウェア	仲介・販売受託 賃貸・全社	510	—	自己資金	平成25年 4月	平成26年 3月
リバブルアセ ットマネジメ ント㈱	賃貸用物件	賃貸	850	—	自己資金 及び借入金	平成25年 4月	平成26年 3月

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、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	147,000,000
計	147,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年6月24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	48,000,000	48,000,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	48,000,000	48,000,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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19年6月1日	32,000,000	48,000,000	—	1,396	—	944

(注) 普通株式の増加32,000千株は、平成19年6月1日付の株式分割(1株につき3株の割合をもって分割)による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

(平成25年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100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)	—	33	26	34	107	8	7,366	7,574	—
所有株式数(単元)	—	70,930	2,024	278,898	44,808	49	83,266	479,975	2,500
所有株式数の割合(%)	—	14.78	0.42	58.11	9.33	0.01	17.35	100.00	—

(注) 1 自己株式1,141株は、「個人その他」に11単元、及び「単元未満株式の状況」に41株含めて記載しております。

2 「その他の法人」には証券保管振替機構名義の株式が、4単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

(平成25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(%)
東急不動産㈱	東京都渋谷区道玄坂1丁目21-2	24,207	50.43
東京急行電鉄㈱	東京都渋谷区南平台町5-6	2,400	5.00
日本マスタートラスト信託銀行㈱(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	2,325	4.84
東急リパブル従業員持株会	東京都渋谷区道玄坂1丁目9-5	1,574	3.27
日本トラスティ・サービス信託銀行㈱(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	1,377	2.87
ビーエヌワイエムエル ノン トリーティー アカウ ント (常任代理人 ㈱三菱東京UFJ銀行)	VERTIGO BUILDING-POLARIS 2-4 RUE EUGENE RUPPERT L-2453 LUXEMBOURG GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG (東京都千代田区丸の内2丁目7-1)	839	1.74
㈱東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀4丁目10-1	600	1.25
㈱東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂1丁目10-7	600	1.25
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	346	0.72
MSCO CUSTOMER SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG証券㈱)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A (東京都渋谷区恵比寿4丁目20-3)	328	0.68
計	—	34,599	72.08

(注) 1 日本マスタートラスト信託銀行(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行㈱(信託口)及び資産管理サービス信託銀行(証券投資信託口)の所有株式は、すべて信託業務に係る株式であります。

2 インベスコ投信投資顧問株式会社から平成25年5月21日付で提出された大量保有報告書の変更報告書により、平成25年5月15日現在で以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当事業年度末時点における実質所有株式数の確認ができないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株式等の数(千株)	株式等保有割合(%)
インベスコ投信投資顧問株式会社	東京都港区六本木6丁目10番1号	3,070	6.40

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成25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)	(自己保有株式) 普通株式 1,100	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,996,400	479,964	—
単元未満株式	普通株式 2,500	—	—
発行済株式総数	48,000,000	—	—
総株主の議決権	—	479,964	—

- (注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が400株(議決権4個)含まれております。
- 2 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式41株が含まれております。

② 【自己株式等】

(平成25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(%)
(自己保有株式) 東急リバブル(株)	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	1,100	—	1,100	0.00
計	—	1,100	—	1,100	0.00

(9) 【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号による普通株式の取得

(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(千円)
当事業年度における取得自己株式	59	93
当期間における取得自己株式	—	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25年6月1日から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数は含めておりません。

(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(一)	—	—	—	—
保有自己株式数	1,141	—	1,141	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成25年6月1日から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数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の利益配分につきましては、企業体質の強化と将来の事業展開等を考慮しつつ、期間業績に応じ積極的に利益還元を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、中間配当金につきましては見送りとさせていただきますが、期末配当金を25円とし、年間25円とすることといたしました。

内部留保金の用途につきましては、新規出店・システム設備など将来の事業展開への備えとさせていただきます。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

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25年6月24日 定時株主総会決議	1,199	25

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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
最高(円)	1,119	1,048	1,125	878	2,039
最低(円)	310	431	646	562	727

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

(2) 【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月
最高(円)	1,075	1,202	1,419	1,503	1,500	2,039
最低(円)	973	981	1,167	1,313	1,251	1,486

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

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		植木正威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 東急不動産㈱入社 平成4年6月 同社取締役 平成8年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成12年6月 同社代表取締役社長 平成13年6月 当社取締役 平成20年4月 東急不動産㈱代表取締役会長(現) 平成20年4月 当社取締役会長(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役会長 東急不動産㈱	(注)3	11.0
代表取締役 社長 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 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役 執行役員 平成18年4月 同社取締役 専務執行役員 平成18年10月 ㈱東急ハンズ代表取締役社長 平成20年4月 東急不動産㈱取締役 副社長執行 役員 平成20年6月 当社監査役 平成23年4月 東急不動産㈱取締役(現) 平成23年4月 ㈱東急ハンズ取締役(現) 平成23年4月 当社副社長執行役員 平成23年6月 当社代表取締役社長 社長執行 役員(現)	(注)3	6.7
取締役 専務執行役員	ソリューション 事業本部長	北川登士彦	昭和32年5月21日生	昭和55年4月 大京観光㈱入社 昭和57年12月 当社入社 平成15年6月 当社取締役 平成17年6月 当社取締役 執行役員 平成19年6月 当社取締役 常務執行役員 平成20年4月 当社ソリューション事業本部長 (現) 平成23年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注)3	25.9
取締役 常務執行役員	流通事業 本部長	三木克志	昭和34年10月18日生	昭和57年4月 東急不動産㈱入社 平成19年4月 当社執行役員 平成21年6月 当社取締役 執行役員 平成24年4月 当社取締役 常務執行役員(現) 平成24年4月 当社流通事業本部長(現)	(注)3	8.3

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 相談役		袖山 靖雄	昭和22年5月28日生	昭和45年4月 東急不動産㈱入社 平成8年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役 平成15年6月 当社代表取締役社長 平成16年6月 東急不動産㈱取締役 平成17年6月 当社代表取締役社長 社長執行 役員 平成23年6月 当社取締役相談役(現)	(注)3	37.4
取締役 執行役員	関西支社長	岡部 芳典	昭和36年6月27日生	昭和59年4月 中央物産㈱入社 昭和62年8月 当社入社 平成19年4月 当社執行役員 平成22年6月 当社取締役 執行役員(現) 平成24年4月 当社関西支社長(現)	(注)3	2.6
取締役 執行役員	ルジェンテ 事業統括部長	高村 英有	昭和30年7月5日	昭和53年4月 東急不動産㈱入社 平成17年6月 当社執行役員 平成24年6月 当社取締役 執行役員(現) 平成25年4月 当社ルジェンテ事業統括部長(現)	(注)3	10.9
取締役 執行役員	住宅営業 本部長	福田 和生	昭和30年8月5日生	昭和54年4月 東急不動産㈱入社 平成22年4月 当社執行役員 平成24年6月 当社取締役 執行役員(現) 平成25年4月 当社住宅営業本部長(現)	(注)3	20.1
取締役 執行役員	流通事業本部 副本部長	太田 陽一	昭和35年9月9日生	昭和58年4月 東急不動産㈱入社 平成22年4月 当社執行役員 平成24年4月 当社流通事業本部 副本部長(現) 平成24年6月 当社取締役 執行役員(現)	(注)3	6.4
取締役		金指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成12年6月 同社常務取締役 平成14年4月 同社専務取締役 執行役員 平成18年4月 同社取締役 副社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役社長 社長執行 役員(現) 平成21年6月 当社取締役(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 東急不動産㈱	(注)3	1.5
取締役		今村 俊夫	昭和26年4月14日生	昭和49年4月 東京急行電鉄㈱入社 平成18年4月 同社執行役員 平成19年6月 同社取締役 執行役員 平成20年6月 同社常務取締役 執行役員 平成22年6月 同社常務取締役 平成23年4月 同社専務取締役(現) 平成23年6月 当社監査役 平成25年6月 当社取締役(現)	(注)3	1.1

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		中村元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役 執行役員 平成18年4月 ㈱東急コミュニティー副社長執行役員 平成18年6月 同社代表取締役副社長 副社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成20年6月 東急不動産㈱取締役(現) 平成21年6月 当社取締役(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 ㈱東急コミュニティー	(注) 3	5.1
常勤監査役		岩岡清巳	昭和28年1月11日生	昭和50年4月 東急不動産㈱入社 平成17年6月 当社執行役員 平成19年6月 当社取締役 執行役員 平成24年4月 当社取締役 平成24年6月 当社常勤監査役(現)	(注) 4	12.1
常勤監査役		今枝克弘	昭和30年12月16日生	昭和54年4月 東急不動産㈱入社 平成22年4月 同社CSR推進部統括部長 平成23年4月 同社総務統括部部长 平成23年6月 当社常勤監査役(現)	(注) 5	1.4
監査役		吉田創	昭和25年8月5日生	昭和49年4月 東京急行電鉄㈱入社 平成17年4月 同社執行役員 平成23年6月 同社常勤監査役(現) 平成25年6月 当社監査役(現)	(注) 6	—
監査役		二見英二	昭和27年2月1日生	昭和49年4月 東急不動産㈱入社 平成14年4月 同社執行役員 平成18年6月 同社取締役 執行役員 平成20年4月 同社取締役 常務執行役員 平成23年4月 同社取締役 平成23年6月 当社監査役(現) 平成23年6月 東急不動産㈱常勤監査役(現)	(注) 5	0.4
計						150.9

- (注) 1 取締役植木正威、金指潔、今村俊夫及び中村元宣は、社外取締役であります。
- 2 監査役今枝克弘、吉田創及び二見英二は、社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、平成25年3月期に係る定時株主総会の終結の時から、平成26年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 4 監査役岩岡清巳の任期は、平成24年3月期に係る定時株主総会の終結の時から、平成28年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 監査役今枝克弘及び二見英二の任期は、平成23年3月期に係る定時株主総会の終結の時から、平成27年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 6 監査役吉田創の任期は、平成25年3月期に係る定時株主総会の終結の時から、平成29年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 7 当社では、「経営の意思決定・監督」と「業務執行」の機能を明確に分離することにより、双方の機能を強化し、経営組織の強化を図るために、執行役員制度を導入しております。

執行役員は、以下のとおり17名で構成されております。

役位	氏名	担当
社長執行役員	中 島 美 博	
専務執行役員	北 川 登士彦	ソリューション事業本部長
常務執行役員	三 木 克 志	流通事業本部長
執行役員	岡 部 芳 典	関西支社長
執行役員	高 村 英 有	ルジェンテ事業統括部長
執行役員	福 田 和 生	住宅営業本部長
執行役員	太 田 陽 一	流通事業本部 副本部長
執行役員	榊 克 彦	ソリューション事業本部 事業統括部長 兼 業務管理部長
執行役員	板 坂 正 人	リバブルアセットマネジメント株式会社 取締役社長（出向）
執行役員	中 北 均	流通事業本部 事業推進部長
執行役員	鮫 島 茂	流通事業本部 第六部長
執行役員	東 和 輝	ソリューション事業本部 営業統括部長
執行役員	今 野 一 男	経営管理本部長
執行役員	荷 田 隆 志	賃貸事業本部長
執行役員	佐 藤 知 之	東急不動産株式会社（出向）
執行役員	青 木 伸 之	関西支社 コンサルティング営業部長
執行役員	大 見 達 也	流通事業本部 第一部長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、東京急行電鉄(株)を中心とする東急グループ、並びに東急不動産(株)を中心とする東急不動産グループ企業の一員として、首都圏を中心に総合不動産流通業を手掛けており、「期待を超える一つ上のお客様満足」を提供することを経営の基本方針としております。良質な情報・サービスを提供し、お客様からの信頼を得ることにより、安定的な収益確保と収益基盤の充実を目指しております。

そのために、当社はコーポレート・ガバナンスの充実を経営上の重要な課題として位置づけ、「株主重視」の姿勢に基づき、透明性ある公正な経営を行うべく組織を整備するとともに、コンプライアンス委員会を定期開催するなど、コンプライアンス経営の実践を基本的な考え方としております。

① 企業統治の体制

イ 企業統治の体制の概要とその体制を採用する理由

提出日現在、取締役12名(社外取締役4名含む)で構成される取締役会は、原則として毎月開催しております。取締役会は、法令・定款及び取締役会規程の定めるところにより、会社の経営方針並びに業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務執行を監督しております。

取締役7名及び執行役員2名で構成される経営会議は、取締役会において決定された経営方針に基づき、全般的な重要事項を協議・決定し、あわせて業務執行の全般的統制を行っております。

当社は監査役制度を採用しております。監査役会は、監査役4名(社外監査役3名含む)で構成されており、監査方針などを決議しております。また、取締役会をはじめとする主要会議に出席し取締役の職務執行を監視しております。

なお、当社は執行役員制度を導入しており、「経営の意思決定・監督」と「業務執行」の機能を分離し、意思決定の迅速化及び経営組織の機能強化を図っております。

以上の体制を採用する理由につきましては、社外取締役を含めた取締役会による監督機能に加え、過半数の社外監査役で構成された監査役会による取締役の業務執行に対する監査機能により、業務執行に対してガバナンス機能が発揮されることから、現状の体制を採用しております。

ロ 内部統制システムの整備の状況

当社は平成18年5月11日に取締役会にて、「取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして法務省令で定める体制の整備」につき、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を決議、体制整備を推進するとともに、その進捗状況を定期的に確認、その後の取り組み内容を加味するなど、必要に応じて当該基本方針の一部を改訂し、コンプライアンス経営の実践を図っております。

具体的には、コンプライアンスに関する統括業務を担うコンプライアンス部が、コンプライアンス経営確立に向けた体制・制度等、内部統制全般の整備やコンプライアンス意識の醸成などを推進すると同時に、財務報告の信頼性の確保に向け「財務報告に係る内部統制に関する基本方針」及び「財務報告に係る内部統制基本規程」に基づき、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応しております。

また、監査室が「内部監査規程」に基づき、当社及び当社グループ全体の業務活動が適正・効率的に行われているかを監査しております。

② 内部監査及び監査役監査

当社は、不動産取引に係る業務プロセスの適正化・業務の効率性を監査する目的で監査室を設置しております。現在のスタッフは10名であります。そのうち1名は監査役の監査業務を補助しております。

また、「監査役会規程」及び「監査役監査基準」において、監査役、監査室及び会計監査人が内部統制システムの状況、リスクの評価、監査項目及び結果について意見交換を行う旨定めており、それぞれが連携を取っております。なお、これらの監査は効率的な監査を行うため、内部統制部門に対し必要に応じて説明を求めています。

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査、及び金融商品取引法に基づく内部統制監査について新日本有限責任監査法人を選任しており、締結した監査契約書に基づき監査報酬を支払っております。なお、同監査法人及び同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。その他、弁護士や税理士などの外部専門家と顧問契約を締結し、必要に応じてアドバイスを受けております。

③ 社外取締役及び社外監査役

イ 社外取締役及び社外監査役の員数並びに企業統治において果たす機能及び役割

当社の社外取締役は4名で、主に客観的な立場による取締役会の監督機能強化等の役割を担っております。また、社外監査役は3名で、主に客観的な立場による取締役の業務執行の監視等の役割を担っております。

ロ 社外取締役及び社外監査役の選任状況

社外取締役及び社外監査役の選任状況に関する考え方は、次のとおりであります。

社外取締役	植木 正威	同氏は、現在、当社親会社である東急不動産㈱の代表取締役会長であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただき、取締役会の監督機能強化並びに当社及び東急不動産グループ企業との連携を図るため選任しております。
	金指 潔	同氏は、現在、当社親会社である東急不動産㈱の代表取締役社長であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただき、取締役会の監督機能強化並びに当社及び東急不動産グループ企業との連携を図るため選任しております。
	今村 俊夫	同氏は、現在、東急グループの中核企業である東京急行電鉄㈱の専務取締役であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただき、取締役会の監督機能強化を図るため選任しております。 なお、同氏は、東京証券取引所の定める独立性の要件を満たしているため、同取引所に独立役員として届け出ております。
	中村 元宣	同氏は、現在、㈱東急コミュニティーの代表取締役社長であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただき、取締役会の監督機能強化並びに東急不動産グループ企業との連携を図るため選任しております。

社外監査役	今枝 克弘	同氏は、過去に当社親会社である東急不動産㈱の業務執行者としてCSR推進部門の業務を担当しており、同社での業務経験を当社監査体制の充実及び取締役の職務執行等の監査業務に活かしていただき、経営監視の強化を図るため選任しております。
	吉田 創	同氏は、現在、東急グループの中核企業である東京急行電鉄㈱の常勤監査役であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を取締役の職務執行等の監査業務に活かしていただき、経営監視の強化を図るため選任しております。 なお、同氏は、東京証券取引所の定める独立性の要件を満たしているため、同取引所に独立役員として届け出ております。
	二見 英二	同氏は、現在、当社親会社である東急不動産㈱の常勤監査役であり、また、同社での財務の業務経験を取締役の職務執行等の監査業務に活かしていただき、経営監視の強化を図るため選任しております。

なお、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針は定めておりませんが、選任にあたっては、東京証券取引所有価証券上場規程第436条の2に規定する独立役員に関する判断基準を参考にするとともに、上場会社に対して求める1名以上の独立役員の確保に対応し、同取引所の定める独立性の要件を満たしている社外取締役及び社外監査役は、同取引所に独立役員として届け出ることとしております。

ハ 社外取締役及び社外監査役の当社との関係

社外取締役及び社外監査役の当社との関係につきましては、以下のとおりであります。

		他の会社等の役員若しくは使用人	他の会社等と当社との関係
社外取締役	植木 正威	東急不動産㈱ 代表取締役会長（現）	※1
		㈱東急コミュニティー 社外取締役（現）	※3
		㈱東急ハンズ 社外取締役（現）	※4
	金指 潔	東急不動産㈱ 代表取締役社長（現）	※1
		東京急行電鉄㈱ 社外取締役（現）	※2
		㈱東急コミュニティー 社外取締役（現）	※3
		㈱東急ハンズ 社外取締役（現）	※4
	今村 俊夫	東京急行電鉄㈱ 専務取締役（現）	※2
	中村 元宣	㈱東急コミュニティー 代表取締役社長（現）	※3
		東急不動産㈱ 取締役（現）	※1

社外監査役	今枝 克弘	東急不動産(株) 使用人	※1
	吉田 創	東京急行電鉄(株) 常勤監査役 (現)	※2
	二見 英二	東急不動産(株) 常勤監査役 (現)	※1
		株東急コミュニティー 社外監査役 (現)	※3
		株東急ハンズ 社外監査役 (現)	※4

<他の会社等と当社との関係>

※1 東急不動産(株)	<p>(人的関係) 上記の社外取締役及び社外監査役以外に当社代表取締役社長中島美博が同社の取締役に就任しております。</p> <p>(資本関係) 同社は、当社の株式を50.43%保有する親会社であります。</p> <p>(取引関係) 当社と同社との間に不動産の販売受託等取引関係があります。</p>
※2 東京急行電鉄(株)	<p>(人的関係) 上記の社外取締役及び社外監査役以外に特記すべき事項はありません。</p> <p>(資本関係) 同社は、当社の株式を5.00%保有し、当社は同社の株式を0.03%保有しております。</p> <p>(取引関係) 当社と同社との間に不動産の販売受託等取引関係があります。</p>
※3 株東急コミュニティー	<p>(人的関係) 上記の社外取締役及び社外監査役以外に当社代表取締役社長中島美博が同社の社外取締役に就任しております。</p> <p>(資本関係) 同社は、当社の株式を1.25%保有し、当社は同社の株式を2.43%保有しております。</p> <p>(取引関係) 当社と同社との間に施設の賃借・管理委託等取引があります。</p>
※4 株東急ハンズ	<p>(人的関係) 上記の社外取締役及び社外監査役以外に当社代表取締役社長中島美博が同社の取締役に就任しております。</p> <p>(資本関係) 同社は、当社の株式を1.25%保有し、当社は同社の株式を2.43%保有しております。</p> <p>(取引関係) 当社と同社との間に営業及び事務に係る物品の購入等取引があります。</p>

(注) 上記した取引関係につきましては、いずれも一般取引先と同様の条件による取引を行っており、社外取締役及び社外監査役が利害関係を有するものではありません。

- ニ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、財務報告に係る内部統制の有効性評価やコンプライアンス委員会活動状況等、社内における内部統制活動の実施結果について、取締役会にて報告を受け、経営の監督・監視機能の実効性向上を図っております。

社外監査役は、取締役会への出席に加え、監査役会の構成員として内部監査及び内部統制部門並びに会計監査人と連携を図るとともに、監査役会において内部統制システムの整備・運用状況やリスク管理の状況、また、会計監査人から職務の執行状況の報告を受け、積極的な意見・情報交換を行い、監査の実効性向上を図っております。

④ 役員の報酬等

- イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	215	171	—	43	—	13
監査役 (社外監査役を除く。)	20	19	—	1	—	2
社外役員	31	28	—	3	—	7

- ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

- ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの
該当事項はありません。

ニ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬額については平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会において取締役の報酬額を年額350百万円以内、監査役の報酬額を年額66百万円以内と定めており、賞与も含めてその範囲内で支給することとしております。なお、取締役の報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

報酬は各事業年度における業績の向上並びに中長期的な企業価値の増大に向けて職責を負うことを考慮し、基本報酬と賞与で構成しております。賞与は、当事業年度の当社グループ業績や担当部門の業績等を勘案して決定いたします。

それぞれの決定方法は取締役報酬は取締役会において決定し、監査役報酬は監査役会における協議により決定しております。

⑤ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 7 銘柄
 貸借対照表計上額の合計額 1,817百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
(株)東急コミュニティー	350,000	913	円滑な取引継続のため
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,730	9	円滑な取引継続のため
第一生命保険(株)	77	8	円滑な取引継続のため
昭栄(株)	19,166	6	円滑な取引継続のため
(株)T&Dホールディングス	1,650	1	円滑な取引継続のため

(注) 特定投資株式の(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ、第一生命保険(株)、昭栄(株)及び(株)T&Dホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位5銘柄について記載しております。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
(株)東急コミュニティー	350,000	1,482	円滑な取引継続のため
ヒューリック(株)	19,166	14	円滑な取引継続のため
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,730	13	円滑な取引継続のため
第一生命保険(株)	77	9	円滑な取引継続のため
(株)T&Dホールディングス	1,650	1	円滑な取引継続のため

(注) 特定投資株式の(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ、第一生命保険(株)及び(株)T&Dホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位5銘柄について記載しております。

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

⑥ 会計監査の状況

業務を執行した公認会計士の氏名等

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名	継続監査年数
指定有限責任社員 業務執行社員 百井俊次	新日本有限責任監査法人	—
指定有限責任社員 業務執行社員 吉村基	新日本有限責任監査法人	—

(注) 継続監査年数について7年以内の場合には記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名

その他 8名

(注) その他は、公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

⑦ 取締役の定数

当社の取締役は22名以内とする旨、定款に定めております。

⑧ 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、また、累積投票によらない旨、定款に定めております。

⑨ 株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

当社は、以下の事項について株主総会の決議によらず、取締役会で決議することができる旨、定款に定めております。

イ 自己株式の取得

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市場取引等により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。

ロ 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行うことができる旨、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。

ハ 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。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できる環境を整備することを目的としております。

⑩ 株主総会の特別決議の変更

会社法第309条第2項に定める決議について、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3分の2以上をもって行う旨、定款に定めております。これは、この特別決議を機動的に行うためのものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	48	7	48	2
連結子会社	—	—	—	—
計	48	7	48	2

② 【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、国際財務報告基準の適用に関する助言などの業務であります。

当連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、国際財務報告基準の適用に関する助言などの業務であります。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、特に定めておりません。

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。

(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。)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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)及び事業年度(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みについて

当社は、以下の通り連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。

会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構の行う研修へ参加しております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,597	41,208
受取手形及び売掛金	163	173
有価証券	—	※2 322
販売用不動産	7,033	5,326
仕掛販売用不動産	412	511
繰延税金資産	1,405	1,851
短期貸付金	10,505	15,506
立替金	3,990	4,457
その他	807	782
貸倒引当金	△16	△14
流動資産合計	35,899	70,126
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	9,096	9,691
減価償却累計額	△3,875	△4,118
建物及び構築物（純額）	5,221	5,573
土地	5,772	5,989
その他	1,164	1,296
減価償却累計額	△870	△928
その他（純額）	293	368
有形固定資産合計	11,287	11,930
無形固定資産	2,579	2,269
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 3,150	※2 3,838
敷金及び保証金	※2 3,235	※2 3,169
繰延税金資産	950	667
その他	※1 1,365	※1 1,632
貸倒引当金	△111	△117
投資その他の資産合計	8,590	9,191
固定資産合計	22,457	23,391
資産合計	58,357	93,517

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	44	354
短期借入金	4,701	4,488
未払金	2,105	3,133
未払法人税等	2,013	2,337
前受金	2,614	2,832
受託預り金	8,881	38,290
預り金	2,959	3,152
賞与引当金	1,741	2,239
役員賞与引当金	42	47
その他	1,279	1,532
流動負債合計	26,383	58,409
固定負債		
長期借入金	18	—
退職給付引当金	2,515	2,678
その他	2,503	2,076
固定負債合計	5,036	4,755
負債合計	31,420	63,164
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	24,159	27,099
自己株式	△1	△1
株主資本合計	26,498	29,439
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	438	914
その他の包括利益累計額合計	438	914
純資産合計	26,937	30,353
負債純資産合計	58,357	93,517

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益	54,176	63,905
営業原価	※1 45,781	※1 53,368
営業総利益	8,395	10,537
販売費及び一般管理費	※2 3,756	※2 4,153
営業利益	4,638	6,383
営業外収益		
受取利息	28	30
受取配当金	31	34
受取保険金	21	23
保険配当金	15	19
その他	56	29
営業外収益合計	153	136
営業外費用		
支払利息	96	41
支払手数料	9	11
その他	4	14
営業外費用合計	110	68
経常利益	4,681	6,452
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 50
特別損失合計	—	50
税金等調整前当期純利益	4,681	6,402
法人税、住民税及び事業税	2,275	2,929
法人税等調整額	16	△426
法人税等合計	2,291	2,502
少数株主損益調整前当期純利益	2,389	3,900
当期純利益	2,389	3,900

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,389	3,900
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	93	476
その他の包括利益合計	※1 93	※1 476
包括利益	2,483	4,376
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,483	4,376
少数株主に係る包括利益	—	—

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
資本剰余金		
当期首残高	944	944
当期末残高	944	944
利益剰余金		
当期首残高	22,729	24,159
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,389	3,900
当期変動額合計	1,429	2,940
当期末残高	24,159	27,099
自己株式		
当期首残高	△1	△1
当期変動額		
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	—	△0
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
当期首残高	25,068	26,498
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,389	3,900
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	1,429	2,940
当期末残高	26,498	29,439

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	344	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	93	476
当期変動額合計	93	476
当期末残高	438	914
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	344	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	93	476
当期変動額合計	93	476
当期末残高	438	914
純資産合計		
当期首残高	25,413	26,937
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,389	3,900
自己株式の取得	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	93	476
当期変動額合計	1,523	3,416
当期末残高	26,937	30,353

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
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	4,681	6,402
減価償却費	1,227	1,296
賞与引当金の増減額 (△は減少)	201	497
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1	5
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	171	163
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△48	4
投資有価証券評価損益 (△は益)	34	371
受取利息及び受取配当金	△60	△64
支払利息	96	41
売上債権の増減額 (△は増加)	103	△9
たな卸資産の増減額 (△は増加)	703	1,607
立替金の増減額 (△は増加)	△146	△466
未払金の増減額 (△は減少)	△1,047	1,107
前受金の増減額 (△は減少)	787	218
預り金の増減額 (△は減少)	197	192
受託預り金の増減額 (△は減少)	179	29,409
長期未払金の増減額 (△は減少)	△273	△244
その他	133	243
小計	6,940	40,775
利息及び配当金の受取額	57	60
利息の支払額	△96	△40
法人税等の支払額	△1,613	△2,609
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,287	38,185
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	10	—
有形固定資産の取得による支出	△910	△1,634
有形固定資産の売却による収入	—	451
無形固定資産の取得による支出	△345	△547
投資有価証券の取得による支出	—	△99
投資有価証券の出資による支出	△136	△1,023
投資有価証券の出資返還による収入	460	456
貸付金の回収による収入	1	1
その他	△32	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△952	△2,383
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	1,755	△215
長期借入金の返済による支出	△3,616	△16
配当金の支払額	△959	△959
その他	—	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,820	△1,191
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,513	34,611
現金及び現金同等物の期首残高	20,579	22,093
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,093	※1 56,704

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

7社

連結子会社の名称

東急リバブル札幌(株)

東急リバブル東北(株)

東急リバブル名古屋(株)

エル・スタッフ(株)

東急リバブルスタッフ(株)

リバブルアセットマネジメント(株)

リバブル・ピーエイ(株)

なお、従来連結子会社でありました東急リバブル九州(株)は、平成24年7月に清算しているため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の名称

東急麗邦投資諮詢(上海)有限公司

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模会社であり、合計の総資産、営業収益、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称

東急麗邦投資諮詢(上海)有限公司

持分法を適用しない理由

持分法を適用していない会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であるため、持分法の適用範囲から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度末日と連結決算日は、一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

決算末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、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)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」を加減する処理を行っております。

② たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

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(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 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検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

④ 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の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、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(3年)による定額法により発生した翌連結会計年度から費用処理しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した連結会計年度の期間費用としております。

(未適用の会計基準等)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、連結貸借対照表の純資産の部において税効果を調整した上で認識し、積立状況を示す額を負債又は資産として計上する方法に改正されました。また、退職給付見込額の期間帰属方法について、期間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法が改正されました。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の年度末に係る連結財務諸表から適用します。ただし、退職給付見込額の期間帰属方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「退職給付に関する会計基準」等の適用により、連結貸借対照表においては、主として数理計算上の差異を発生時に認識するため純資産が変動する見込みですが、影響額については現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、営業外費用合計の100分の10超となったため、当連結会計年度においては区分掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示していた14百万円は、「支払手数料」9百万円、「その他」4百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損益(△は益)」は、重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に表示していた168百万円は、「投資有価証券評価損益(△は益)」は34百万円、「その他」133百万円として組み替えております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、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。

これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
関係会社出資金	40百万円	40百万円

関係会社出資金については、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。

※2 担保資産

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
有価証券	一百万円	322百万円
投資有価証券	641	351
敷金及び保証金	10	10
合計	651百万円	684百万円

宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。

3 保証債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
住宅ローン利用顧客 (住宅ローンの保証)	63百万円	58百万円
つなぎ住宅ローン利用顧客 (つなぎ住宅ローンの保証)	—	56
合計	63百万円	114百万円

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業原価	6百万円	6百万円

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
給与手当賞与	974百万円	1,103百万円
賞与引当金繰入額	109	148
役員賞与引当金繰入額	42	47
退職給付費用	21	12
減価償却費	178	193

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
建物及び構築物	—	12百万円
土地	—	38
合計	—	50百万円

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	100百万円	739百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	100百万円	739百万円
税効果額	△6	△263
その他有価証券評価差額金	93百万円	476百万円
その他の包括利益合計	93百万円	476百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	48,000	—	—	48,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,082	—	—	1,082

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 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23年6月27日 定時株主総会	普通株式	959	20	平成23年3月31日	平成23年6月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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24年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	959	20	平成24年3月31日	平成24年6月26日

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	48,000	—	—	48,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,082	59	—	1,141

(注)普通株式の増加59株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 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24年6月25日 定時株主総会	普通株式	959	20	平成24年3月31日	平成24年6月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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25年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,199	25	平成25年3月31日	平成25年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※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

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	11,597百万円	41,208百万円
短期貸付金(キャッシュ・ マネジメント・システム)勘定	10,505	15,506
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	△10	△10
現金及び現金同等物	22,093百万円	56,704百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	576百万円	562百万円
1年超	1,562	1,084
合計	2,138百万円	1,647百万円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、事業を行うために必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び取引先企業との業務等に関連する株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。短期貸付金は、一時的な余資をキャッシュ・マネジメント・システムにて資金運用したものであります。営業債権である立替金は、顧客の信用リスクに晒されております。敷金及び保証金は、賃借している営業店舗等に係るものであり、賃貸人の信用リスクに晒されております。

営業債務である受託預り金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は、事業を行うために必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長11ヶ月であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、内規に基づく管理に従い、営業債権及び敷金及び保証金について、各事業部門における営業管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても、当社の内規に準じて、同様の管理を行っております。

満期保有目的の債券は、安全性の高い国債であるため、信用リスクは僅少であります。

当期の連結決算日現在における最大信用リスク額は、信用リスクに晒される金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

② 市場リスクの管理

投資有価証券については、定期的に時価を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に管理しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各事業部門からの報告に基づき財務部が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

(5) 信用リスクの集中

当期の連結決算日現在における営業債権のうち28%が特定の大口顧客に対するものであります。

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めておりません(注2、3)を参照ください。)

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	11,597	11,597	—
(2) 投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	646	652	5
② その他有価証券	1,136	1,136	—
(3) 短期貸付金	10,505	10,505	—
(4) 立替金	3,990	3,990	—
(5) 敷金及び保証金	2,173	2,023	△150
資産計	30,051	29,906	△144
(1) 短期借入金	4,701	4,701	—
(2) 受託預り金	8,881	8,881	—
(3) 預り金	2,959	2,959	—
(4) 長期借入金	18	18	0
負債計	16,559	16,559	0

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	41,208	41,208	—
(2) 有価証券及び投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	749	753	4
② その他有価証券	1,876	1,876	—
(3) 短期貸付金	15,506	15,506	—
(4) 立替金	4,457	4,457	—
(5) 敷金及び保証金	2,115	2,056	△58
資産計	65,913	65,858	△54
(1) 短期借入金	4,488	4,488	—
(2) 受託預り金	38,290	38,290	—
(3) 預り金	3,152	3,152	—
負債計	45,930	45,930	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(3) 短期貸付金、(4) 立替金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表している価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、(有価証券関係)注記をご参照ください。

(5) 敷金及び保証金

営業店舗等に係る敷金及び保証金の時価については、残存賃借期間ごとに、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用リスクを勘案した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負 債

(1) 短期借入金、並びに(2) 受託預り金、(3) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
非上場株式	295	295
匿名組合出資金等	1,071	1,239
合計	1,367	1,535

上記については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローなどを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(注3) 営業店舗等以外に係る敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額1,054百万円)は、将来キャッ

シュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5)敷金及び保証金」には含めておりません。

(注4) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	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)
預金	11,449	—	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	—	637	9	—
短期貸付金	10,505	—	—	—
立替金	3,990	—	—	—
合計	25,945	637	9	—

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	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)
預金	41,026	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	322	417	9	—
短期貸付金	15,506	—	—	—
立替金	4,457	—	—	—
合計	61,313	417	9	—

(注5)借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成24年3月31日)

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	4,685	—	—	—	—	—
長期借入金	16	18	—	—	—	—
合計	4,701	18	—	—	—	—

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	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)	5年超 (百万円)
短期借入金	4,470	—	—	—	—	—
長期借入金	18	—	—	—	—	—
合計	4,488	—	—	—	—	—

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

区分	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	646	652	5
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—
合計	646	652	5

当連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	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	649	654	4
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	99	99	△0
合計	749	753	4

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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			
株式	915	197	717
小計	915	197	717
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	221	258	△37
小計	221	258	△37
合計	1,136	456	680

当連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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			
株式	1,866	445	1,420
小計	1,866	445	1,420
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	9	10	△1
小計	9	10	△1
合計	1,876	456	1,419

(注) その他有価証券で時価のある株式の減損処理にあたっては、連結会計年度末における時価が取得原価に比べ、50%以上下落した場合には減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性などを考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等にして割増退職金を支払う場合があります。

なお、当社は、平成22年7月1日に退職一時金制度の一部及び適格退職年金制度について確定拠出年金制度へ移行しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付債務(百万円)	△2,530	△2,967
(2) 未認識数理計算上の差異(百万円)	15	289
(3) 退職給付引当金((1)+(2))(百万円)	△2,515	△2,678

(注) 1 連結子会社においては、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。

2 また、確定拠出年金制度への資産移換額は2,398百万円であり、4年間で移換する予定であります。なお、当連結会計年度末時点の未移換額189百万円は、流動負債の「未払金」に計上しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
(1) 勤務費用(百万円)	285	273
(2) 利息費用(百万円)	47	51
(3) 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	△7	△1
(4) 小計((1)+(2)+(3))(百万円)	325	323
(5) 確定拠出年金への掛金支払額(百万円)	245	245
合計((4)+(5))(百万円)	570	568

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「(1) 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

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

ポイント基準

(2) 割引率

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
2.3%	1.2%

(3) 数理計算上の差異の処理年数

3年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(繰延税金資産)		
前受幹旋手数料	479百万円	562百万円
貸倒引当金	42	45
販売用不動産評価損	53	—
未払社会保険料	61	78
賞与引当金	661	850
未払事業税	150	184
退職給付引当金	908	963
未実現利益	118	119
繰越欠損金	112	0
未払確定拠出年金掛金	151	71
資産除去債務	175	180
その他	104	209
繰延税金資産小計	3,020百万円	3,267百万円
評価性引当額	△335	△158
繰延税金資産合計	2,684百万円	3,108百万円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する 有形固定資産	△86百万円	△83百万円
その他有価証券評価差額金	△242	△505
繰延税金負債合計	△328百万円	△588百万円
繰延税金資産の純額	2,355百万円	2,519百万円

2 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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.6%	—
(調整)		
交際費等永久に損金に 算入されない項目	2.5	—
住民税均等割	1.1	—
役員賞与引当金	0.4	—
評価性引当額	△0.0	—
税率変更による期末繰延税金 資産の減額修正	4.7	—
その他	△0.3	—
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	49.0%	—

(注) 当連結会計年度は、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。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

営業店舗等の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

営業店舗等の使用見込期間は、普通賃貸借契約については取得から20年、定期賃貸借契約については当該契約の期間に応じて3年～49年と見積り、割引率は2.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
期首残高	470百万円	487百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	21	29
時の経過による調整額	7	8
資産除去債務履行による減少額	△10	△25
その他増減額 (△は減少)	△2	—
期末残高	487百万円	500百万円

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のビル・マンション(土地・借地権を含む。)を所有しております。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	8,258	8,685
	期中増減額	427	396
	期末残高	8,685	9,081
期末時価		9,174	9,910

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、賃貸用の住戸の取得(830百万円)であります。
当連結会計年度の主な増加は、賃貸用の住戸の取得(993百万円)であり、減少は、賃貸用の住戸の売却(456百万円)であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産に関する損益は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	830	923
	賃貸費用	438	469
	差額	392	453
	その他(売却損益等)	—	△55

- (注) 賃貸収益に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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

当社は、不動産の仲介、販売受託、賃貸、不動産販売を主な事業とし、さらに各事業に関連した附帯サービス等の事業活動を展開しており、報告セグメントについては、「仲介」、「販売受託」、「賃貸」、「不動産販売」としております。

(2) 各報告セグメントに属するサービスの種類

「仲介」は、不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務をしております。

「販売受託」は、不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務をしております。

「賃貸」は、不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務をしております。

「不動産販売」は、買取物件再販売業務、その他不動産の販売等に関する業務をしております。

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

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

報告セグメントの利益又は損失(△)は、営業損益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	仲介	販売 受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	32,332	2,907	12,178	6,564	53,982	194	54,176	—	54,176
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	54	57	1	—	113	2	115	△115	—
計	32,386	2,965	12,179	6,564	54,095	197	54,292	△115	54,176
セグメント利益 又は損失(△)	6,196	△326	1,767	381	8,018	116	8,135	△3,496	4,638
セグメント資産	7,657	2,602	13,390	7,668	31,318	1,077	32,395	25,961	58,357
その他の項目									
減価償却費	759	133	215	2	1,111	0	1,112	176	1,289
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	494	12	794	—	1,300	—	1,300	41	1,342

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,496百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△3,485百万円が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額25,961百万円は、全社資産であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金、短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額41百万円については、全社システム等への設備投資であります。

3 セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	仲介	販売 受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	35,934	3,987	13,131	10,733	63,787	118	63,905	—	63,905
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	95	69	1	—	166	2	168	△168	—
計	36,029	4,056	13,133	10,733	63,953	120	64,074	△168	63,905
セグメント利益 又は損失(△)	7,643	600	1,822	425	10,491	△305	10,186	△3,802	6,383
セグメント資産	7,161	2,778	13,874	6,091	29,905	1,243	31,149	62,368	93,517
その他の項目									
減価償却費	796	121	225	3	1,147	0	1,148	191	1,339
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	814	11	1,121	—	1,947	—	1,947	282	2,230

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,802百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△3,771百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額62,368百万円は、全社資産であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金、短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額282百万円については、全社システム等への設備投資であります。

3 セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る）等

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	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 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 50.4 間接 2.5	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等 役員の兼任	住宅等の販売 受託等	1,363	立替金	812
									前受金	317
									受託預り金	2,108
							資金の貸付	5,145	短期貸付金	10,000
						受取利息	4			
その他 の関係 会社	東京急行電鉄 ㈱	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事 業等	(被所有) 直接 5.0	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等 役員の兼任	住宅等の販売 受託等	513	売掛金	9
									立替金	211
									前受金	190
									受託預り金	3,608

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	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 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 50.4 間接 2.5	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等 役員の兼任	住宅等の販売 受託等	2,643	立替金	1,068
									前受金	351
									受託預り金	2,183
							資金の貸付	8,029	短期貸付金	15,000
						受取利息	6			
その他 の関係 会社	東京急行電鉄 ㈱	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事 業等	(被所有) 直接 5.0	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等 役員の兼任	住宅等の販売 受託等	544	売掛金	5
									立替金	205
									前受金	292
									受託預り金	2,016

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	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 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及 びその 近親者	山口 洋次郎 及びその近親 者	—	—	当社取締役 常務執行役 員及びその 近親者	(被所有) 直接 0.0	不動産の販売	不動産の販売	28	—	—

- (注) 1 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。
- 2 東急不動産㈱の被間接所有の内訳は、同社の子会社である㈱東急コミュニティー1.25%、㈱東急ハンズ1.25%であります。
- 3 東急不動産㈱に対する「資金の貸付」に係る取引金額は、キャッシュ・マネジメント・システムによるものであり、短期貸付金の期中平均残高であります。なお、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
- 4 取引条件ないし取引条件の決定方針等
- (1)住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。
- (2)不動産の販売については、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東急不動産㈱（東京証券取引所に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
1株当たり純資産額	561.20円	1株当たり純資産額	632.38円
1株当たり当期純利益	49.79円	1株当たり当期純利益	81.26円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2. 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。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	2,389	3,900
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)	2,389	3,900
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,998	47,998

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	26,937	30,353
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	26,937	30,353
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	47,998	47,998

(重要な後発事象)

当社、東急不動産(株)及び(株)東急コミュニティーは、平成25年10月1日(予定)を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス(株)(以下「持株会社」)を設立(以下「本株式移転」)することについて合意し、平成25年5月10日に開催したそれぞれの取締役会において承認のうえ、本株式移転に関する「株式移転計画書」を共同で作成いたしました。

なお、本件につきましては、平成25年6月24日(当社)及び平成25年6月21日(株)東急コミュニティー開催の定時株主総会にてそれぞれ承認され、平成25年6月26日(東急不動産(株))開催予定の定時株主総会にて承認を受ける予定です。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

(1) 本株式移転の日程

株主総会基準日（3社）	平成25年3月31日（日）
株式移転計画承認取締役会（3社）	平成25年5月10日（金）
株式移転計画承認定時株主総会（㈱東急コミュニティー）	平成25年6月21日（金）
株式移転計画承認定時株主総会（当社）	平成25年6月24日（月）
株式移転計画承認定時株主総会（東急不動産㈱）	平成25年6月26日（水）（予定）
東京証券取引所上場廃止日（3社）	平成25年9月26日（木）（予定）
持株会社設立登記日（本株式移転効力発生日）	平成25年10月1日（火）（予定）
持株会社株式上場日	平成25年10月1日（火）（予定）

ただし、今後手続きを進める中で、株式移転の手續進行上の必要性その他の理由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

(2) 本株式移転の方法

当社、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

(3) 株式移転比率

	東急不動産㈱	㈱東急コミュニティー	当社
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1) 株式の割当比率

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

(注2) 株式会社が本株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式 700,950,413株

上記は東急不動産㈱の発行済株式総数533,345,304株（平成25年3月31日時点）、㈱東急コミュニティーの発行済株式総数14,400,000株（平成25年3月31日時点）及び当社の発行済株式総数48,000,000株（平成25年3月31日時点）に基づいて記載しております。なお、当社、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーは、それぞれ本株式移転の効力発生までに、現時点で保有しまたは今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

(4) 本株式移転により新たに設立する会社の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

(5) 本株式移転に伴う会計処理の概要

本株式移転は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号（平成20年12月26日 企業会計基準委員会））における「共通支配下取引等」に該当する見込みです。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において「のれん」が発生する見込みではありますが、詳細な会計処理については現時点において未定であります。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,685	4,470	0.86	—
1年以内に返済予定の長期借入金	16	18	1.50	—
1年以内に返済予定のリース債務	28	45	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	18	—	—	—
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	39	57	—	平成26年4月から 平成29年2月
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	4,787	4,590	—	—

- (注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
 2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。
 3 リース債務(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1年ごとの返済予定額の総額

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)
リース債務	28	20	8	—

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	11,580	27,899	41,207	63,905
税金等調整前四半期 (当期)純利益又は 税金等調整前四半期 純損失(△) (百万円)	△384	1,871	2,237	6,402
四半期(当期)純利益 又は四半期純損失 (△) (百万円)	△239	1,087	1,308	3,900
1株当たり四半期 (当期)純利益又は 1株当たり四半期 純損失(△) (円)	△4.98	22.66	27.26	81.26

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期 純利益又は 1株当たり四半期 純損失(△) (円)	△4.98	27.64	4.59	54.00

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,133	39,558
売掛金	138	142
有価証券	—	※2 322
販売用不動産	6,425	4,730
仕掛販売用不動産	412	511
前渡金	208	232
前払費用	478	444
繰延税金資産	1,334	1,829
短期貸付金	※1 10,030	※1 15,000
立替金	※1 3,988	※1 4,451
その他	89	77
貸倒引当金	△14	△12
流動資産合計	33,224	67,290
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,264	6,522
減価償却累計額	△3,302	△3,473
建物（純額）	2,962	3,048
構築物	134	137
減価償却累計額	△90	△94
構築物（純額）	44	43
機械及び装置	25	27
減価償却累計額	△19	△21
機械及び装置（純額）	6	6
器具備品	949	997
減価償却累計額	△745	△761
器具備品（純額）	204	236
土地	1,524	1,572
リース資産	111	179
減価償却累計額	△46	△81
リース資産（純額）	64	97
建設仮勘定	2	5
有形固定資産合計	4,808	5,012
無形固定資産		
借地権	988	988
ソフトウェア	1,526	1,217
電話加入権	56	56
無形固定資産合計	2,571	2,262

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 2,812	※2 3,455
関係会社株式	877	1,035
関係会社出資金	40	40
従業員に対する長期貸付金	3	1
関係会社長期貸付金	6,059	6,489
破産更生債権等	111	117
長期前払費用	48	38
繰延税金資産	830	545
敷金及び保証金	※1 3,085	※1 3,006
保険積立金	506	810
その他	※1 649	※1 621
貸倒引当金	△115	△118
投資その他の資産合計	14,909	16,041
固定資産合計	22,289	23,315
資産合計	55,513	90,605

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	44	354
短期借入金	4,685	4,470
1年内返済予定の長期借入金	16	18
リース債務	28	45
未払金	2,047	3,098
未払費用	713	815
未払法人税等	1,862	2,252
未払消費税等	406	506
前受金	※1 2,327	※1 2,528
受託預り金	※1 8,881	※1 38,290
預り金	2,755	3,058
賞与引当金	1,675	2,132
役員賞与引当金	42	47
資産除去債務	6	9
その他	49	52
流動負債合計	25,541	57,680
固定負債		
長期借入金	18	—
リース債務	39	57
退職給付引当金	2,475	2,624
資産除去債務	469	475
長期預り敷金保証金	591	535
その他	508	70
固定負債合計	4,101	3,763
負債合計	29,643	61,443

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金	944	944
資本剰余金合計	944	944
利益剰余金		
利益準備金	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金	19,000	20,000
繰越利益剰余金	3,946	5,762
利益剰余金合計	23,092	25,908
自己株式	△1	△1
株主資本合計	25,431	28,247
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	438	914
評価・換算差額等合計	438	914
純資産合計	25,870	29,162
負債純資産合計	55,513	90,605

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益		
仲介業収益	31,071	34,639
販売受託業収益	2,745	3,801
賃貸業収益	7,613	8,332
不動産販売業収益	6,545	10,709
その他の事業収益	172	120
営業収益合計	48,148	57,602
営業原価		
仲介業原価	24,945	27,217
販売受託業原価	3,088	3,211
賃貸業原価	6,189	6,899
不動産販売業原価	※1 5,896	※1 9,906
その他の事業原価	80	331
営業原価合計	40,200	47,567
営業総利益	7,947	10,035
販売費及び一般管理費	※3 3,763	※3 4,160
営業利益	4,184	5,875
営業外収益		
受取利息	※2 108	※2 114
有価証券利息	21	20
受取配当金	※2 31	※2 34
受取保険金	21	23
保険配当金	15	19
その他	58	49
営業外収益合計	256	262
営業外費用		
支払利息	96	41
支払手数料	9	11
その他	3	11
営業外費用合計	108	65
経常利益	4,331	6,072
特別損失		
関係会社整理損	40	—
関係会社株式評価損	15	—
特別損失合計	55	—
税引前当期純利益	4,276	6,072
法人税、住民税及び事業税	2,090	2,769
法人税等調整額	59	△472
法人税等合計	2,150	2,296
当期純利益	2,125	3,775

【仲介業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)			当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			13,688	54.9		14,763	54.2
諸経費							
宣伝販促費		3,733			4,177		
賃借料		2,642			2,611		
その他		4,881	11,257	45.1	5,665	12,453	45.8
合計			24,945	100.0		27,217	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
旅費交通費	778百万円	減価償却費	787百万円
減価償却費	747	旅費交通費	749
諸手数料	712	外注費	718

【販売受託業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)			当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			1,386	44.9		1,320	41.1
諸経費							
販売手数料		62			31		
宣伝販促費		345			391		
外注費		741			964		
賃借料		226			190		
その他		326	1,702	55.1	313	1,890	58.9
合計			3,088	100.0		3,211	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
減価償却費	132百万円	減価償却費	120百万円
旅費交通費	63	旅費交通費	61

【賃貸業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)			当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			1,244	20.1		1,311	19.0
諸経費							
賃借料		3,257			3,864		
外注費		877			931		
宣伝販促費		245			210		
減価償却費		109			109		
その他		455	4,944	79.9	472	5,588	81.0
合計			6,189	100.0		6,899	100.0

【不動産販売業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)			当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
直接原価			5,508	93.4		9,517	96.1
人件費			205	3.5		244	2.5
諸経費			182	3.1		144	1.4
合計			5,896	100.0		9,906	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【その他の事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)			当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			24	30.4		22	6.8
諸経費							
宣伝販促費		7			6		
賃借料		4			4		
投資有価証券評価損		34			278		
その他		9	56	69.6	19	309	93.2
合計			80	100.0		331	100.0

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	944	944
当期末残高	944	944
資本剰余金合計		
当期首残高	944	944
当期末残高	944	944
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	145	145
当期末残高	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	17,000	19,000
当期変動額		
別途積立金の積立	2,000	1,000
当期変動額合計	2,000	1,000
当期末残高	19,000	20,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	4,781	3,946
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
別途積立金の積立	△2,000	△1,000
当期純利益	2,125	3,775
当期変動額合計	△834	1,815
当期末残高	3,946	5,762
利益剰余金合計		
当期首残高	21,926	23,092
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	2,125	3,775
当期変動額合計	1,165	2,815
当期末残高	23,092	25,908

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
自己株式		
当期首残高	△1	△1
当期変動額		
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	—	△0
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
当期首残高	24,266	25,431
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,125	3,775
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	1,165	2,815
当期末残高	25,431	28,247
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	344	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	93	476
当期変動額合計	93	476
当期末残高	438	914
評価・換算差額等合計		
当期首残高	344	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	93	476
当期変動額合計	93	476
当期末残高	438	914
純資産合計		
当期首残高	24,610	25,870
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,125	3,775
自己株式の取得	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	93	476
当期変動額合計	1,259	3,292
当期末残高	25,870	29,162

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(2) 子会社株式

移動平均法による原価法

(3) その他有価証券

時価のあるもの

決算末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、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)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」を加減する処理を行っております。

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リースに係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4 引当金の計上基準

(1) 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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(4) 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の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、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(3年)による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。

5 その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した事業年度の期間費用としております。

(表示方法の変更)

貸借対照表関係

前事業年度まで区分掲記しておりました「長期未払金」は、負債及び純資産の合計額の100分の1以下となったため、当事業年度においては固定負債の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「長期未払金」に表示していた506百万円は、「その他」として組み替えております。

損益計算書関係

前事業年度において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、営業外費用合計の100分の10超となったため、当事業年度においては区分掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業費用の「その他」に表示していた12百万円は、「支払手数料」9百万円、「その他」3百万円として組み替えております。

その他の事業原価明細書関係

前事業年度において諸経費の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券評価損」は、金額の重要性が増したため、当事業年度においては区分掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前事業年度のその他の事業原価明細書において、諸経費の「その他」に表示していた44百万円は、「投資有価証券評価損」34百万円、「その他」9百万円として組み替えております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、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。

これによる当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

※1 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期貸付金	10,030百万円	15,000百万円
立替金	1,023	1,274
敷金及び保証金	587	524
投資その他	497	481
前受金	508	644
受託預り金	5,716	4,200

※2 担保資産

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
有価証券	一百万円	322百万円
投資有価証券	612	322
合計	612百万円	645百万円

宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。

3 保証債務

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
住宅ローン利用顧客 (住宅ローンの保証)	63百万円	58百万円
つなぎ住宅ローン利用顧客 (つなぎ住宅ローンの保証)	—	56
合計	63百万円	114百万円

(損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
不動産販売業原価	6百万円	6百万円

※2 各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。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
受取利息	106百万円	113百万円
受取配当金	3	3

※3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度7%、当事業年度9%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度93%、当事業年度91%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
役員報酬	219百万円	219百万円
給料手当賞与	974	1,103
賞与引当金繰入額	109	148
役員賞与引当金繰入額	42	47
退職給付費用	21	12
厚生福利費	319	344
宣伝販促費	249	367
賃借料	339	290
諸手数料	271	264
外注費	368	368
採用研修費	208	226
諸税	206	223
減価償却費	178	193

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,082	—	—	1,082

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	1,082	59	—	1,141

(注)普通株式の増加59株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	500百万円	502百万円
1年超	1,359	947
合計	1,860百万円	1,449百万円

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額680百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額680百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
(繰延税金資産)		
前受幹旋手数料	475百万円	560百万円
貸倒引当金	43	44
賞与引当金	636	810
販売用不動産評価損	53	—
未払社会保険料	58	74
退職給付引当金	894	944
未払事業税	140	176
未払確定拠出年金掛金	151	71
資産除去債務	171	175
関係会社株式評価損	144	72
その他	94	197
繰延税金資産小計	2,864百万円	3,128百万円
評価性引当額	△374	△169
繰延税金資産合計	2,489百万円	2,959百万円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する 有形固定資産	△82百万円	△79百万円
其他有価証券評価差額金	△242	△505
繰延税金負債合計	△324百万円	△585百万円
繰延税金資産の純額	2,164百万円	2,374百万円

2 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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.6%	—
(調整)		
交際費等永久に損金に 算入されない項目	2.6	—
住民税均等割	1.2	—
役員賞与引当金	0.4	—
評価性引当額	△0.0	—
税率変更による期末繰延税金 資産の減額修正	5.0	—
その他	0.6	—
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	50.3%	—

(注) 当事業年度は、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。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

営業店舗等の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

営業店舗等の使用見込期間は、普通賃貸借契約については取得から20年、定期賃貸借契約については当該契約の期間に応じて3年～49年と見積り、割引率は2.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
期首残高	458百万円	475百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	19	26
時の経過による調整額	7	7
資産除去債務履行による減少額	△10	△25
期末残高	475百万円	484百万円

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
1株当たり純資産額	538.97円	1株当たり純資産額	607.56円
1株当たり当期純利益	44.28円	1株当たり当期純利益	78.67円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2. 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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	2,125	3,775
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)	2,125	3,775
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,998	47,998

3. 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 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	25,870	29,162
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	25,870	29,162
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	47,998	47,998

(重要な後発事象)

当社、東急不動産(株)及び(株)東急コミュニティーは、平成25年10月1日(予定)を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス(株)(以下「持株会社」)を設立(以下「本株式移転」)することについて合意し、平成25年5月10日に開催したそれぞれの取締役会において承認のうえ、本株式移転に関する「株式移転計画書」を共同で作成いたしました。

なお、本件につきましては、平成25年6月24日(当社)及び平成25年6月21日(株)東急コミュニティー開催の定時株主総会にてそれぞれ承認され、平成25年6月26日(東急不動産(株))開催予定の定時株主総会にて承認を受ける予定です。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

(1) 本株式移転の日程

株主総会基準日（3社）	平成25年3月31日（日）
株式移転計画承認取締役会（3社）	平成25年5月10日（金）
株式移転計画承認定時株主総会（㈱東急コミュニティー）	平成25年6月21日（金）
株式移転計画承認定時株主総会（当社）	平成25年6月24日（月）
株式移転計画承認定時株主総会（東急不動産㈱）	平成25年6月26日（水）（予定）
東京証券取引所上場廃止日（3社）	平成25年9月26日（木）（予定）
持株会社設立登記日（本株式移転効力発生日）	平成25年10月1日（火）（予定）
持株会社株式上場日	平成25年10月1日（火）（予定）

ただし、今後手続きを進める中で、株式移転の手續進行上の必要性その他の理由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

(2) 本株式移転の方法

当社、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

(3) 株式移転比率

	東急不動産㈱	㈱東急コミュニティー	当社
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1) 株式の割当比率

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

(注2) 株式会社本株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式 700,950,413株

上記は東急不動産㈱の発行済株式総数533,345,304株（平成25年3月31日時点）、㈱東急コミュニティーの発行済株式総数14,400,000株（平成25年3月31日時点）及び当社の発行済株式総数48,000,000株（平成25年3月31日時点）に基づいて記載しております。なお、当社、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーは、それぞれ本株式移転の効力発生まで、現時点で保有したまたは今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

(4) 本株式移転により新たに設立する会社の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

(5) 本株式移転に伴う会計処理の概要

本株式移転は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号（平成20年12月26日 企業会計基準委員会））における「共通支配下取引等」に該当する見込みです。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において「のれん」が発生する見込みではありますが、詳細な会計処理については現時点において未定であります。

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	㈱東急コミュニティー	350,000	1,482
		㈱東急ハンズ	350,000	290
		ヒューリック㈱	19,166	14
		㈱三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,730	13
		第一生命保険㈱	77	9
		不動産信用保証㈱	500	5
		㈱T&Dホールディングス	1,650	1
計		745,123	1,817	

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	満期保有 目的の債券	第73回 分離元本国債	35	34
		第82回 分離元本国債	290	288
		小計	325	322
投資有価証券	満期保有 目的の債券	第88回 分離元本国債	300	297
		第105回 分離元本国債	25	24
		第107回 分離元本国債	75	74
		小計	400	397
計		725	720	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券 (匿名組合出資金 等)	フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅡ	—	407
		フォートレスジャパン・オポチュニティ・ドメスティック・ファンドL.P.	—	292
		ジャパン・プライベート・リート投資事業有限責任組合	—	200
		ジェイ・ウィンド・ファイブ投資事業有限責任組合	—	173
		合同会社NC6ファンディング	—	166
計		—	1,239	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (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)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	6,264	424	166	6,522	3,473	299	3,048
構築物	134	3	0	137	94	4	43
機械及び装置	25	1	—	27	21	1	6
器具備品	949	116	68	997	761	75	236
土地	1,524	48	—	1,572	—	—	1,572
リース資産	111	70	3	179	81	37	97
建設仮勘定	2	3	0	5	—	—	5
有形固定資産計	9,013	668	238	9,443	4,430	417	5,012
無形固定資産							
借地権	988	—	—	988	—	—	988
ソフトウェア	3,680	516	2,058	2,137	919	755	1,217
電話加入権	56	0	—	56	—	—	56
無形固定資産計	4,724	516	2,058	3,182	919	755	2,262
長期前払費用	48	7	17	38	—	—	38

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	中目黒センター	30百万円
土地	中目黒センター	43
ソフトウェア	顧客・物件情報に係るシステム	146
	ホームページのリニューアル	123

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

ソフトウェア	売買仲介に係るシステム	1,688百万円
--------	-------------	----------

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	129	11	0	9	131
賞与引当金	1,675	2,132	1,675	—	2,132
役員賞与引当金	42	47	42	—	47

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)の金額のうち6百万円は債権の回収による取崩額3百万円は一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	172
預金	
当座預金	222
普通預金	39,163
別段預金	0
小計	39,385
合計	39,558

b 売掛金

(事業別内訳)

内容	金額(百万円)
仲介	78
販売受託	34
賃貸	25
その他	3
合計	142

(相手先別内訳)

相手先	金額(百万円)
東京都	18
亜細亜エステート(株)	10
独立行政法人都市再生機構	10
第一生命保険(株)	7
東京急行電鉄(株)	5
その他	90
合計	142

(期中発生・回収・滞留状況)

期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率(%)	滞留期間(日)
				$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
138	43,420	43,415	142	99.7	1.2

(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、上記の金額には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産

(区分別内訳)

区分	面積(m ²)	金額(百万円)
土地	87,730.36	1,386
マンション	(土地)	4,737.12
	(建物)	9,114.60
合計	—	4,730

(地域別内訳)

地域	面積		金額		
	土地(m ²)	建物(m ²)	土地(百万円)	建物(百万円)	合計(百万円)
北海道地方	1,522.05	1,585.15	71	201	273
東北地方	32,581.11	—	1	—	1
関東地方	27,314.21	5,034.07	2,993	1,001	3,995
中部地方	15,685.19	—	4	—	4
近畿地方	6,299.80	2,495.38	263	190	454
中国地方	9,065.12	—	2	—	2
合計	92,467.48	9,114.60	3,336	1,394	4,730

d 仕掛販売用不動産
(区分別内訳)

区分	面積(m ²)	金額(百万円)
マンション	(土地) 766.97	451
	(建物) —	60
合計	—	511

(地域別内訳)

地域	面積		金額		
	土地(m ²)	建物(m ²)	土地(百万円)	建物(百万円)	合計(百万円)
関東地方	766.97	—	451	60	511
合計	766.97	—	451	60	511

e 短期貸付金

相手先名	金額(百万円)
キャッシュ・マネジメント・システム(東急不動産株)	15,000
合計	15,000

f 関係会社長期貸付金

相手先名	金額(百万円)
リバブルアセットマネジメント株	6,489
合計	6,489

② 負債の部

a 買掛金

相手先名	金額(百万円)
(株)NTTファシリティーズ	211
ジャパン・シフト・ランド(株)	81
各都府県税事務所	55
その他	5
合計	354

b 受託預り金

相手先名	金額(百万円)
安田不動産(株)	15,642
東京建物(株)	4,712
三菱商事(株)	3,957
オリックス不動産(株)	3,405
東急不動産(株)	2,183
その他	8,389
合計	38,290

(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
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	100株
単元未満株式の買取	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。ただし事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 なお、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 http://www.livable.co.jp/

(注) 当社は、単元未満株式の権利に関して、以下のとおり定款に定めております。

当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて、募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第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並びに確認書
事業年度 第42期(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日) 平成24年6月25日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成24年6月25日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書
第43期第1四半期(自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日) 平成24年8月9日関東財務局長に提出
第43期第2四半期(自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日) 平成24年11月9日関東財務局長に提出
第43期第3四半期(自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日) 平成25年2月12日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書
平成24年6月27日関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の3(株式移転の方法による持株会社の設立)の規定に基づく臨時報告書
平成25年5月10日関東財務局長に提出。
- (5) 臨時報告書の訂正報告書
訂正報告書(上記(4)臨時報告書(株式移転の方法による持株会社の設立)の訂正報告書)
平成25年5月22日関東財務局長に提出。
訂正報告書(上記(4)臨時報告書(株式移転の方法による持株会社の設立)の訂正報告書)
平成25年5月31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及び内部統制監査報告書

平成25年6月24日

東急リバブル株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉 村 基 ㊞

<財務諸表監査>

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リバブル株式会社の平成24年4月1日から平成25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、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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、東急リバブル株式会社及び連結子会社の平成25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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年5月10日開催の取締役会において、東急不動産株式会社及び株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日を効力発生日として、共同株式移転の方法により完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社を設立することについて決議し、平成25年6月24日開催の定時株主総会において承認された。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東急リバブル株式会社の平成25年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、東急リバブル株式会社が平成25年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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。

利害関係

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

-
- ※1 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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年 6 月24日

東急リバブル株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉 村 基 ㊞

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リバブル株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第43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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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、東急リバブル株式会社の平成25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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年5月10日開催の取締役会において、東急不動産株式会社及び株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日を効力発生日として、共同株式移転の方法により完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社を設立することについて決議し、平成25年6月24日開催の定時株主総会において承認された。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

-
- ※ 1 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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

【表紙】

【提出書類】 内部統制報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の4第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年6月24日

【会社名】 東急リバブル株式会社

【英訳名】 TOKYU LIVABLE, INC.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中島美博

【最高財務責任者の役職氏名】 ー

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【縦覧に供する場所】 関西支社

(大阪市北区梅田一丁目11番4)

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)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長中島美博は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽記載を完全に防止又は発見することができない可能性があります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成25年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価範囲については、会社並びに連結子会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社1社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、連結子会社6社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の前連結会計年度の売上高が高い拠点から合算していき、前連結会計年度の連結売上高の概ね2/3に達している3事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として、売上高、たな卸資産及び販売受託預り金に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセス等を財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

付記すべき事項はございません。

5 【特記事項】

特記すべき事項はございません。

【表紙】

【提出書類】 確認書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の2第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年6月24日

【会社名】 東急リバブル株式会社

【英訳名】 TOKYU LIVABLE, INC.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中 島 美 博

【最高財務責任者の役職氏名】 ー

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【縦覧に供する場所】 関西支社
(大阪市北区梅田一丁目11番4)
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)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長中島美博は、当社の第43期(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。