

【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21日
【事業年度】	第44期（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）
【会社名】	株式会社東急コミュニティー
【英訳名】	TOKYU COMMUNITY CORP.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中村 元宣
【本店の所在の場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
【電話番号】	03（5717）1030
【事務連絡者氏名】	経理部長 河野 力
【最寄りの連絡場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
【電話番号】	03（5717）1030
【事務連絡者氏名】	経理部長 河野 力
【縦覧に供する場所】	株式会社東急コミュニティー 関西事業部 （大阪市中央区博労町三丁目2番8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】

回次	第 40 期	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 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
(1) 連結経営指標等					
売上高（百万円）	109,794	112,081	113,232	118,857	121,570
経常利益（百万円）	6,456	5,998	7,453	8,161	8,915
当期純利益（百万円）	3,726	3,461	3,898	4,305	5,215
包括利益（百万円）	-	-	3,842	4,396	5,810
純資産額（百万円）	28,145	30,763	33,603	36,900	41,510
総資産額（百万円）	63,156	67,826	68,681	73,837	108,767
1株当たり純資産額 （円）	1,950.60	2,130.04	2,324.47	2,552.88	2,871.57
1株当たり当期純利益 （円）	258.79	240.40	270.71	298.97	362.19
潜在株式調整後1株当 り当期純利益（円）	-	-	-	-	-
自己資本比率（％）	44.5	45.2	48.7	49.8	38.0
自己資本利益率（％）	13.9	11.8	12.2	12.3	13.4
株価収益率（倍）	5.9	9.1	8.7	8.7	11.7
営業活動によるキャッ シュ・フロー （百万円）	4,621	7,845	4,522	6,773	4,594
投資活動によるキャッ シュ・フロー （百万円）	5,502	1,046	1,597	3,070	37,715
財務活動によるキャッ シュ・フロー （百万円）	1,826	2,337	1,210	1,209	26,560
現金及び現金同等物の期 末残高（百万円）	12,098	16,560	18,273	20,767	14,206
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] （人）	5,719 [2,890]	5,701 [2,979]	5,813 [3,129]	5,989 [3,180]	6,693 [5,861]

回次	第 40 期	第 41 期	第 42 期	第 43 期	第 44 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
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高 (百万円)	104,085	106,211	106,988	111,450	113,378
経常利益 (百万円)	6,279	5,650	7,122	7,730	9,037
当期純利益 (百万円)	3,593	3,268	3,673	4,078	5,668
資本金 (百万円)	1,653	1,653	1,653	1,653	1,653
発行済株式総数 (千株)	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
純資産額 (百万円)	26,485	28,876	31,450	34,512	39,553
総資産額 (百万円)	60,155	64,670	65,205	69,969	99,854
1 株当たり純資産額 (円)	1,839.29	2,005.31	2,184.11	2,396.74	2,746.79
1 株当たり配当額 (内 1 株当たり中間配当額) (円)	72.00 (36.00)	72.00 (36.00)	72.00 (36.00)	80.00 (40.00)	86.00 (43.00)
1 株当たり当期純利益 (円)	249.54	226.96	255.07	283.21	393.67
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	44.0	44.7	48.2	49.3	39.6
自己資本利益率 (%)	14.2	11.8	12.2	12.4	15.3
株価収益率 (倍)	6.2	9.6	9.3	9.2	10.8
配当性向 (%)	28.9	31.7	28.2	28.2	21.8
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	4,513 [1,839]	4,590 [1,951]	4,628 [2,045]	4,797 [2,070]	4,854 [2,150]

(注) 1. 連結売上高及び売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 連結ベースの潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益及び提出会社の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 連結経営指標等の従業員数における第44期の増加は、連結子会社 4 社の増によるものであります。

2【沿革】

年月	概 要
昭和45年 4 月	不動産管理を主たる事業として、横浜市緑区（現 青葉区）に㈱東急コミュニティーを設立
昭和47年 4 月	本社を東京都渋谷区に移転
昭和49年 8 月	大阪市北区に大阪事務所（現 関西事業部）を開設
昭和50年 4 月	マンション管理費等の収納システムを電算化
昭和54年 8 月	福岡市博多区に福岡営業所（現 九州支店）を開設
昭和54年10月	札幌市中央区に札幌営業所（現 北海道支店）を開設
昭和55年10月	首都圏の作業委託子会社として、東急ビルメンテナンス㈱を設立
昭和56年 4 月	賃貸事業部（現 賃貸住宅事業部）を設置
昭和56年 4 月	建物改修工事業を本格的に開始（建設業の許可を取得、マンション事業部内に営繕工事課を設置）
昭和59年10月	マンション専有部分サービス（室内リフォーム、仲介業）を本格的に開始
昭和63年 2 月	プラネタリウム運営業務開始（東京都世田谷区教育会館）
平成元年 6 月	慶応義塾大学湘南藤沢キャンパス管理のため、子会社㈱湘南コミュニティーを設立
平成元年10月	技術研修・技術統括の機能をもつ「技術センター」（東京都目黒区）を開設
平成 3 年 4 月	「東急コミュニティー高等職業訓練校」を開校（技術センター内）
平成 6 年 8 月	本社を東京都世田谷区に移転
平成 7 年 4 月	関西地区の作業委託子会社として、関西東急ビルメンテナンス㈱を設立
平成 8 年12月	関西地域における技術センターとして「技術センターKANSAI」を開設
平成 9 年 1 月	ホテルタイプの地域コミュニティー施設「青葉台フォーラム」（横浜市青葉区）開業
平成10年 3 月	管理会社として初の建替えコンサルティングを行ったマンション「グラン・ジュテ中山」（兵庫県宝塚市）竣工
平成10年11月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成11年11月	シェア拡大による事業基盤強化をめざして㈱ティエスコミュニティーの株式を取得
平成12年 1 月	貸会議室事業を行う㈱大阪会館（平成19年 4 月 ㈱TCフォーラムに商号変更）の株式を取得
平成12年 3 月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成14年 2 月	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」施行に伴う管理業者登録
平成19年 3 月	PFI事業 衆議院赤坂議員宿舎が供用開始
平成20年 4 月	新企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」を制定
平成20年 7 月	マンション専用定額制リフォーム「CORETTO」の販売を開始
平成20年10月	熱供給業を展開する用賀熱供給㈱の株式を取得
平成21年 1 月	マンション居住者向け有料会員制専有部サービス「家族力・プラス」販売開始
平成21年 1 月	東急不動産㈱と共同で商業施設運営会社 東急不動産SCマネジメント㈱を設立
平成21年 5 月	キッチンや水回りなど部位別に対応する「petit coretto」の販売を開始
平成21年 7 月	駐車場運営を営む神大病院パーキングサービス㈱の株式を追加取得
平成22年 4 月	特定建築者として参画する戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業（戸塚西口共同ビル 愛称：トツカーナ）の供用開始
平成22年 7 月	マンション管理組合の資金をより安全・確実に管理する新収納支払システム「住む～ず」を㈱三菱東京UFJ銀行と共同で開発
平成22年 7 月	PFI事業 参議院議員会館が供用開始
平成22年12月	ストック拡大による管理業の事業基盤強化をめざして第一ビルサービス㈱の株式を取得
平成24年 9 月	新収納支払システム「住む～ず」㈱三菱東京UFJ銀行と共同開発でビジネスモデル特許を取得
平成24年10月	PFI事業 京都大学(桂)総合研究棟（物理系）等が供用開始
平成25年 2 月	管理業の新たなプラットフォーム形成、複数ブランド戦略構築をめざしてユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式を取得

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社12社、関連会社12社（内、持分法適用会社1社）で構成され、マンション・ビル等建物・施設の管理運営、賃貸用マンション・ビル等の賃貸運営、建物・設備の改修工事、マンション居住者及びビルテナントへの関連サービスの提供等の事業を営んでおります。

当社の親会社は東急不動産㈱であり、東急不動産㈱の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業、その他業を主な事業内容としております。

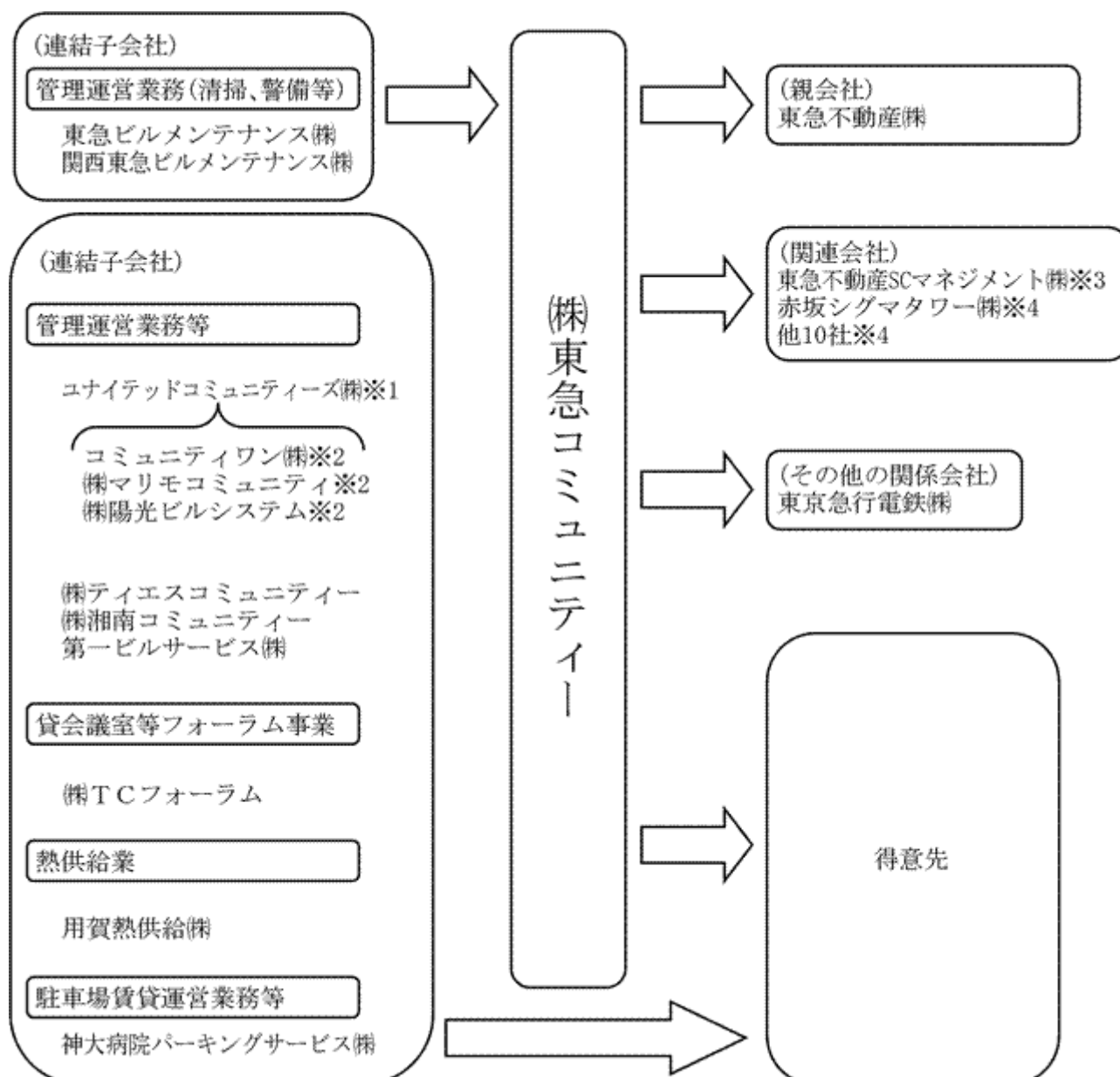
当社グループの事業内容と当社及び子会社の当該事業の位置づけは次のとおりで、事業区分は事業の種類別セグメントと同一であります。

区 分	主 要 業 務	主 要 な 会 社
管 理 業	マンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務	当社 ユナイテッドコミュニティーズ㈱（ 1） コミュニティワン㈱（ 2） ㈱マリモコミュニティ（ 2） ㈱陽光ビルシステム（ 2） 東急ビルメンテナンス㈱ 関西東急ビルメンテナンス㈱ ㈱湘南コミュニティー ㈱ティエスココミュニティー 第一ビルサービス㈱
賃 貸 業	マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務	当社 コミュニティワン㈱（ 2） ㈱ティエスココミュニティー ㈱TCフォーラム 神大病院パーキングサービス㈱
工 事 業	マンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務	当社 コミュニティワン㈱（ 2）
そ の 他	不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営業務、エネルギーサービス事業、損害保険代理業	当社 コミュニティワン㈱（ 2） 用賀熱供給㈱

なお、当社は親会社である東急不動産㈱及びその他の関係会社である東京急行電鉄㈱よりマンション・ビル等建物・施設の管理運営業務等を受託しております。

- 1．当社は、平成25年2月28日付けをもって、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式を取得しました。
これに伴い、同社及び同社の連結子会社は当社の連結子会社となりました。
- 2．ユナイテッドコミュニティーズ㈱の連結子会社

当社グループの状況についての事業系統図は次のとおりであります。



1. 当社は、平成25年2月28日付けをもって、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式を取得しました。
これに伴い、同社及び同社の連結子会社は当社の連結子会社となりました。
2. ユナイテッドコミュニティーズ㈱の連結子会社
3. 持分法適用会社
4. 持分法非適用会社

4【関係会社の状況】

(1) 親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の被 所有割合 (%)	関係内容		
					役員の 兼任等	営業上 の取引	設備の 賃貸借
東急不動産(株)	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	55.6 (4.9)	兼任 6人	建物施設の 管理、 建物施設の 工事請負、 建物施設の 賃貸等	事務所の 賃借等

- (注) 1. 平成25年3月31日現在の親会社からの受入出向者は8名であります。
2. 上記親会社は有価証券報告書を提出しております。
3. 議決権の被所有割合欄の()内は、間接被所有割合で内数であります。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容			
					役員の兼任		営業上 の取引	設備の 賃貸借
					当社役員 (人)	当社従業員 (人)		
ユナイテッドコ ミュニティーズ(株) (注) 2	東京都 品川区	957	管理業	100.0	5	2	なし	なし
コミュニティワン (株) (注) 2	東京都 品川区	285	管理業	100.0 (100.0)	5	2	なし	なし
(株)マリモコミュ ニティ	広島県 広島市	50	管理業	100.0 (100.0)	1	1	なし	なし
(株)陽光ビルシス テム	神奈川県 横浜市	30	管理業	100.0 (100.0)	1	2	なし	なし
東急ビルメンテナ ンス(株)	東京都 世田谷区	50	管理業	100.0	2	4	清掃 警備等	なし
関西東急ビルメン テナンス(株)	大阪府 吹田市	10	管理業	100.0	-	4	清掃 警備	なし
(株)湘南コミュ ニティー	神奈川県 藤沢市	10	管理業	100.0	1	4	警備	なし
(株)ティエスコミュ ニティー	東京都 千代田区	70	管理業	100.0	1	4	設備の管 理等	なし
(株)TCフォーラム	大阪市 中央区	40	賃貸業	100.0	-	4	建物施設 の賃借等	貸会議室 の賃借等
用賀熱供給(株) (注) 2	東京都 世田谷区	180	その他	80.0	-	3	設備の管 理等	なし
神大病院パーキン グサービス(株)	大阪市 中央区	60	賃貸業	70.0	-	3	建物施設 の管理等	なし
第一ビルサービス (株)	東京都 品川区	10	管理業	90.0	1	4	建物施設 の管理等	なし

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント名称を記載しております。
2. 特定子会社に該当しております。
3. 議決権の所有割合欄の()内は、間接所有割合で内数であります。

(3) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容			
					役員の兼任		営業上 の取引	設備の賃 貸借
					当社役員 (人)	当社従業員 (人)		
東急不動産ＳＣマ ネジメント㈱	東京都 渋谷区	100	賃貸業	40.0	1	-	設備の管 理等	なし

(4) その他の関係会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の被 所有割合 (%)	関係内容		
					役員の 兼任等	営業上 の取引	設備の 賃貸借
東京急行電鉄㈱	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業 他	5.0 (0.0)	兼任 3人	建物施設 の管理、 建物施設 の賃貸等	事務所の 賃借等

- (注) 1. 上記その他の関係会社は有価証券報告書を提出しております。
2. 議決権の被所有割合欄の()内は、間接被所有割合で内数であります。
3. 議決権の被所有割合は100分の20未満であります。が、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（人）	
管 理 業	5,786	(5,822)
賃 貸 業	357	(13)
工 事 業	432	(14)
そ の 他	49	(12)
全 社	69	(-)
合 計	6,693	(5,861)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものです。
3. 従業員数が増加したのは、連結子会社4社の増によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成25年 3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）	
管 理 業	4,123	(2,129)
賃 貸 業	266	(6)
工 事 業	355	(5)
そ の 他	41	(10)
全 社	69	(-)
合 計	4,854	(2,150)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものです。

平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
39.1	11.0	5,882,549

- (注) 1. 平均年間給与は税込給与支払額であり、基準外賃金及び賞与を含んでおります。
2. 当期より上記の数値は正社員（契約社員を除く）で算定しております。当期の算定方法で前年度の算定を行った場合、平均年齢は39.1歳、平均勤続年数は10.9年、平均年間給与は5,884,834円となります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりません。また、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

当連結会計年度の我が国経済は、海外経済の減速等を背景とした輸出の減少などの影響による停滞も見られましたが、復興関連需要や昨年末以降の円高修正などから、景気は回復基調で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、お客様満足度の向上を最優先課題としてお客様のニーズに即した商品や工事のご提案、業務執行に注力するとともに、コンプライアンスの強化、業務品質向上に向けた社内チェック機能強化等を継続的に推進し、お客様満足度の更なる向上に取り組んでまいりました。

また、当社は今後の更なる事業拡大とサービス品質・サービスメニュー展開・ソリューション能力の強化を目的とし、M & Aを成長戦略のひとつの柱と位置付けておりますが、その取り組みの成果として、平成25年2月28日、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の全株式を取得し、子会社化いたしました。これにより、当社グループのマンション総合管理受託戸数は、46万戸となりました。なお、みなし取得日を当連結会計年度末日としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみ連結しております。

当連結会計年度は、売上高は1,215億70百万円（前期比2.3%増）、営業利益は88億91百万円（前期比10.9%増）、経常利益は89億15百万円（前期比9.2%増）、当期純利益は52億15百万円（前期比21.1%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであり、各セグメントの売上高は、セグメント間の内部売上高を含んで記載しております。

管理業

管理業におきましては、お客様のニーズが多様化、高度化し、業務品質が重視される一方、依然としてお客様のコスト意識は強く、引き続き厳しい価格競争が続いております。

マンション管理におきましては、お客様満足度の向上を目指し、各種取り組みを行ってまいりました。具体的には、管理組合理事長様を対象としたアンケートに基づく迅速な改善対応や、防災対策強化として各マンションの特性を踏まえた地震対策マニュアルを整備し、PDCAサイクルを取り入れた震災対策支援サービスのご提案を推進してまいりました。また、専有部サービス「家族力・プラス」の管理組合一括提案の結果、約4万人の皆様にご利用いただいております。

ビル管理におきましては、首都圏・関西圏で大型事務所ビル・商業施設・教育施設などの管理業務を開始いたしました。業務品質向上と価格競争力の強化に取り組み、また顧客ニーズに合わせた管理商品のご提案などを行うことで既存契約の継続に注力するとともに、PFI事業を含め大型プロジェクトの新規物件の受注に積極的に取り組みました。

その結果、売上高は当期及び前期の新規受注等によるストック拡大により765億79百万円（前期比2.4%増）、営業利益は66億60百万円（前期比2.9%増）となりました。

賃貸業

賃貸業におきましては、一部の物件では賃料の上昇が見られ、また、成約状況は一定の水準を維持したものの、全般としては賃料の下落傾向が続く等厳しい事業環境で推移しております。

このような状況のもと、テナントの満足度を高める運営を強化するとともに、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた戦略的な営業活動を展開し、稼働率の向上・維持に取り組みました。

また、㈱TCフォーラムが展開する貸会議室などのフォーラム事業では、当期に「AP大阪駅前梅田1丁目」を新規に出店し、全国11店舗体制となりました。会議・研修・セミナー・パーティーなど、お客様のご要望に沿ったお部屋のご提供により、ご好評をいただいております。

その結果、売上高は当期及び前期の新規物件による増収などにより186億44百万円（前期比5.0%増）、営業利益は25億65百万円（前期比22.5%増）となりました。

工事業

工事業におきましては、マンション共用部工事を中心に収益力強化を図るとともに、品質と安全管理への更なる取り組み強化、工事営業の進捗管理や蓄積データ分析などシステム整備を進めております。

これらの強化・整備により、お客様に対し合理的かつ経済的な予防保全に着眼した改修提案に加え、共用部・専有部一体となった工事提案などを推進してきたほか、施工品質に対するお客様満足度向上のため、顧客評価の収集、改善反映に取り組むなど受注の拡大に努めてまいりました。

その結果、売上高はマンション等の共用部工事の増収などにより233億93百万円（前期比3.3%増）、営業利益は13億65百万円（前期比13.8%増）となりました。

その他

その他の事業におきましては、マンション生活関連サービスとしての不動産流通業、損害保険代理業、ビルテナントに対するオフィス関連サービス業、ホテルタイプの地域コミュニティー施設の運營業務、エネルギーサービス事業、リノベーション事業など周辺事業の強化に努めてまいりました。

また、当期は不動産流通業・リノベーション事業の物件紹介サイト「RenoToCo（リ・ノ・ト・コ）」を開設し、一層の販売強化に取り組んでおります。

その結果、売上高は32億37百万円（前期比18.8%減）となりましたが、エネルギーサービス事業の機器販売収益などにより、営業利益は3億82百万円（前期比47.3%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末より65億61百万円減少し、142億6百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は45億94百万円（前期は67億73百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益84億78百万円、減価償却費9億75百万円や、法人税等の支払額44億95百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は377億15百万円（前期は30億70百万円の使用）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出358億27百万円や、有形固定資産の取得による支出18億70百万円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の増加は265億60百万円（前期は12億9百万円の減少）となりました。これは主に、長期借入れによる収入278億95百万円によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産の状況

当社グループの業務内容は、マンション及びビルの管理・賃貸・工事請負等の役務提供を主体としているため、生産の状況を画一的に表示することは困難ですので、記載は行っておりません。

(2) 販売方法

当社グループはマンションの管理組合、ビルのオーナー等に対しマンション・ビル等の建物の管理運営に係る役務提供や管理している建物・設備の改修工事等を行うほか、法人や個人に対しマンション・ビルの賃貸を行っております。

(3) 事業別販売実績

セグメントの名称	金額（百万円）	構成比（％）	前期比（％）
管理業	76,579	63.0	2.4
マンション管理	43,052	35.4	2.0
ビル管理	27,933	23.0	2.3
その他	5,593	4.6	5.9
賃貸業	18,644	15.3	5.0
工事業	23,393	19.2	3.3
その他	3,237	2.7	18.8
セグメント間消去	284	0.2	-
合計	121,570	100.0	2.3

（注）１．セグメント間の内部売上高を含めて表示しております。

２．上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

建物・施設等の管理業におきましては、昨今の経済状況の悪化を受けて、新築マンションの供給減による受注マーケットの悪化や管理委託費の圧縮要求の継続等、依然として厳しい状況が続いております。

このような事業環境を踏まえ、当社グループは、平成23年度を初年度とする３ヵ年（平成23年度～平成25年度）の中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013 ～上質の追求～」を策定しております。

本計画では、これまでの取り組みをさらに発展させ、“お客さまから選ばれ続けるために”お客様のニーズや社会の要請に応えられる商品・サービスをタイムリーに、かつ品質に見合う価格で提供できる企業へと進化することを基本方針としております。

事業戦略として、事業規模の拡大による収益力強化（品質向上・価格競争力強化・受注拡大）、商品・サービスの高付加価値化による顧客満足向上、周辺事業（貸会議室などのフォーラム事業・エネルギーサービス事業等）の取組強化による事業領域の拡大、CSRの推進による企業価値向上を図り、持続的成長を目指してまいります。

上記の中長期的な経営戦略を踏まえて、以下の課題に取り組んでまいります。

マーケット変化・多様な顧客ニーズに対応した事業展開に向けて、顧客特性に合わせた市場競争力のある商品・サービスの開発・展開、及び品質管理体制の強化により、お客様のマンション生活価値の向上に貢献してまいります。

賃貸業においては、首都圏賃貸住宅の受注強化、及び借上事業・プロパティーマネジメント業の拡大による収益力の強化を目指してまいります。

また、工事業においては共用部工事の改修提案力強化を図る一方で、専有部分工事の体制・商品メニューの整備拡充により受注の拡大を図ります。

さらに、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の連結子会社化による事業基盤拡大・成長力強化に向けて、グループ合計４６万戸のマンション総合管理ストックを活かした防災・防犯・エネルギー・環境・高齢化・情報化等のサービス展開など、お客様のマンションライフをサポートするパートナーとしての更なる進化を目指します。また、多様化するマンション管理組合のニーズに対し、当社グループに複数ブランドを持つ強みを活かし、様々なお客様ニーズにマッチしたサービス提供を実現することで、将来にわたる継続的成長を図ります。

これらに加えて、事業環境の変化に対応して迅速かつ強力に業務を執行していくために、業務・サービス品質の向上に向けた、内部の執行体制整備を行ってまいります。また、ＩＴシステムの活用とＢＰＲ（業務プロセスの再構築）による一層の業務効率化の推進等、生産性の向上を図ってまいります。

4【事業等のリスク】

当社グループの事業の状況、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。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。

なお、記載事項は当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 管理委託費（価格）の低下について

マンション・ビルの管理委託費の低下傾向は依然として継続しております。当社グループでは価格低下に対して、ITを活用した業務効率化、コスト削減等により利益の確保に努めておりますが、業界における価格水準低下の更なる進行により業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 賃貸市況における影響について

当社グループでは、建物の維持管理だけでなく、賃貸運営、施設運営、テナントサービスなど、事業の様々な側面から収益の最大化を目指したオーナー支援業務を展開しておりますが、中長期的に見て、賃貸市況における稼働率の低下・賃料水準下落の動向は、オーナーへの差入敷金の回収リスクも含めて賃貸事業の業績に直接的に影響するだけでなく、物件オーナーの収益減少対策の一環として管理・運営コスト削減の要請が強まることから予想され、当社グループの業績にマイナスの効果を及ぼす可能性があります。

(3) 雇用情勢における影響について

当社グループは、管理サービスの提供にあたり、管理員に代表される多くのスタッフを雇用して業務を展開しております。当社グループでは効率的な管理体制の構築に努めておりますが、今後の雇用情勢の変動による採用単価の上昇など、人件費の上昇により業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 業務遂行上の事故、サービスの不具合について

当社グループは、お客様への「安心」「安全・快適」「上質」なサービスの提供を企業ビジョンにおいて「私たちのあるべき姿」と定義し、これを追求しております。しかしながら、将来にわたり業務遂行上の事故、提供するサービスの不具合が発生しないという保証はありません。万が一、不可避な社会的規模の事故・不具合が発生した場合には、当社グループへの評価と業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 大規模地震等の災害の発生について

地震などの災害に関しては、対応マニュアルの整備や定期的な全社訓練などを行っております。首都圏等特に管理物件ストックの集積が大きい地域において、大規模な被害が発生した場合には、管理会社としての責務を果たすための対応コストの増加、収益の基盤である管理物件の損壊など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法制、税制等の変更について

当社グループの事業はマンション管理適正化法、建設業法、建設リサイクル法、警備業法、消防法、宅地建物取引業法（以上略称を含む）等の各種法令、各自治体が制定した条例及び税制等の規制を受けております。今後、これらの規制が改廃される場合や新たな規制が設けられる場合、規制遵守に向けた対応のため、事業展開・業績に影響を受ける可能性があります。

(7) 個人情報の漏洩等について

当社グループでは業務遂行上の必要性から多くの個人情報を取り扱っており、お客様の権利・利益の保護を目的として、関係する諸法令の遵守と適正な管理に万全を期しておりますが、個人情報に関する事故等が発生した場合には、当社グループへの評価と業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 情報システムについて

情報システムについては、インフラの整備、バックアップ確保など様々な安全対策を行っておりますが、当社グループではマンション管理組合・物件オーナーに代わって管理費などの収納代行業務を行っている他、業務処理の多くについて情報システムを活用しております。万一システムダウン等のトラブルが発生した場合、お客様・関係取引先等に多大なご迷惑をかけると同時に、当社グループへの評価と業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 東急不動産㈱及び東急リパブル㈱との経営統合について

当社は、平成25年10月1日（予定）をもって、東急不動産㈱及び東急リパブル㈱と共同株式移転による持株会社設立（以下「本株式移転」といいます。）を予定しておりますが、例えば以下のような経営統合に関するリスクが想定され、業務運営、経営成績、財務状態などに重要な影響を及ぼす可能性があります。

- ・関係当局の承認等が得られない、または遅延するリスク
- ・何らかの事情により、本株式移転の内容が変更になるリスク
- ・経済情勢の急激な悪化、金融市場の混乱等により、予定どおりに経営統合が進まないリスク
- ・経営統合により期待されるシナジー効果が十分に発揮されないリスク

5【経営上の重要な契約等】

- (1) 当社は、平成25年1月30日開催の取締役会において、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式を取得し、子会社化することを決議し、同日付で各既存株主との間で株式譲渡契約を締結しました。本件に関する詳細につきましては、「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（企業結合等関係）」に記載のとおりであります。
- (2) 当社と東急不動産㈱および東急リパブル㈱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㈱を設立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。
- 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】

(1)財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における総資産は、1,087億67百万円となり、前連結会計年度末に比べて349億29百万円増加いたしました。

流動資産は、285億21百万円となり、前連結会計年度末に比べて39億21百万円減少いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の減少65億61百万円によるものであります。

固定資産は、802億45百万円となり、前連結会計年度末に比べて388億50百万円増加いたしました。主な要因は、ユナイテッドコミュニティーズ株の買収に伴うのれんの増加372億37百万円によるものであります。

(負債)

負債は672億56百万円となり、前連結会計年度末に比べ303億19百万円増加いたしました。主な要因は、ユナイテッドコミュニティーズ株の買収に伴う借入金の増加280億円によるものであります。

(純資産)

純資産は415億10百万円で、前連結会計年度末に比べて46億10百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益の計上等に伴う利益剰余金の増加40億20百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は38.0%となり、前期比11.8ポイント減少いたしました。

(2)キャッシュ・フローの分析

(キャッシュ・フロー)

当連結会計年度の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、減価償却費、売上債権の減少などによるプラスと、仕入債務の減少、法人税等の支払によるマイナスなどをあわせ45億94百万円のプラスとなり、前連結会計年度に比べ21億79百万円のマイナスとなりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得358億27百万円などにより377億15百万円のマイナスとなり、前連結会計年度に比べ346億45百万円のマイナスとなりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入れによる収入278億95百万円などにより265億60百万円のプラスとなり、前連結会計年度に比べ277億70百万円のプラスとなりました。

これらの活動の結果、現金及び現金同等物の期末残高は142億6百万円となり、前連結会計年度末に比べ65億61百万円のマイナスとなりました。

(キャッシュ・フローの指標)

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率(%)	44.5	45.2	48.7	49.8	38.0
時価ベースの自己資本比率(%)	35.1	46.5	49.6	50.9	56.1

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

(3)経営成績の分析

当連結会計年度の売上高は1,215億70百万円で、前連結会計年度比27億12百万円(2.3%)の増収となりました。セグメント別では、管理業は当期及び前期の新規受注等によるストック拡大により17億65百万円(2.4%)の増収、賃貸業は当期及び前期の新規物件による増収などにより8億92百万円(5.0%)の増収、工事業はマンション等の共用部工事の増収などにより、7億37百万円(3.3%)の増収、その他の事業はリノベーション事業の販売減により7億50百万円(18.8%)の減収となりました。

営業利益は88億91百万円で、賃貸業及び工事業の増収、その他の事業におけるエネルギーサービス事業の機器販売収益などにより、前連結会計年度比8億77百万円(10.9%)の増益となりました。経常利益は89億15百万円で、前連結会計年度比7億53百万円(9.2%)の増益、当期純利益は52億15百万円で、前連結会計年度比9億10百万円(21.1%)の増益となりました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度は、収益の拡大を目的とした賃貸用収益不動産の取得投資など、合計20億2百万円の設備投資を行いました。なお、当社がユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式を取得したことにより生じたのれんは含みません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、下記のとおりであります。

(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	帳簿価額						従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置及 び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
技術センター (東京都目黒区)	管理業	研修施設	559	5	2,966 (1,062)	32	35	3,599	43 [9]
江坂東急ビル式番館 (大阪府吹田市)	賃貸業	賃貸マンショ ン(59戸) 貸店舗(5区画)	485	0	2,629 (1,429)	-	3	3,118	- [-]
浜松町ブレイス (東京都港区)	賃貸業	賃貸ビル	876	-	1,443 (390)	-	-	2,320	- [-]
東急アパートメント代官 山タワー (東京都渋谷区)	賃貸業	賃貸マンショ ン(26戸)	535	-	1,467 (1,503)	-	1	2,003	- [-]
渋谷T S Kビル (東京都渋谷区)	賃貸業	賃貸ビル	462	-	651 (344)	-	441	1,555	- [-]
コムフラッツ東品川 (東京都品川区)	賃貸業	賃貸マンショ ン(86戸)	442	-	991 (1,961)	-	-	1,433	- [-]
戸塚西口共同ビル (横浜市戸塚区)	賃貸業	貸店舗	672	-	500 (734)	-	-	1,172	- [-]
コムフラッツ白金 (東京都港区)	賃貸業	賃貸マンショ ン(42戸)	448	-	689 (366)	-	-	1,138	- [-]
ガーデンハウス千歳船橋 (東京都世田谷区)	賃貸業	賃貸マンショ ン(35戸)	216	-	885 (2,581)	-	-	1,102	- [-]
コムフラッツ都立大学 (東京都目黒区)	賃貸業	賃貸マンショ ン(36戸)	265	-	549 (490)	-	-	814	- [-]
シティテラス田町 (東京都港区)	賃貸業	賃貸マンショ ン(30戸) 貸店舗(1区画)	242	-	532 (334)	-	-	774	- [-]
東急つくし野第2ビル (東京都町田市)	賃貸業	賃貸ビル	49	-	596 (738)	-	-	645	- [-]
コミュニティープラザ (千葉県成田市)	賃貸業	賃貸マンショ ン(90戸)	216	-	298 (4,090)	-	-	515	- [-]
青葉台フォーラム (横浜市青葉区)	その他	地域コミュニ ティー施設	230	4	257 (772)	-	12	503	9 [1]
リブレ京成流山加台店 (千葉県流山市)	賃貸業	貸店舗 (1区画)	77	-	250 (2,160)	-	-	327	- [-]
りんくう総合医療セン ター立体駐車場 (大阪府泉佐野市)	賃貸業	賃貸駐車場 貸店舗(1区画) (事業用定期 借地権)	254	8	- (12,184)	-	0	262	- [-]
コミュニティースペース 鎌倉 (神奈川県鎌倉市)	賃貸業	貸店舗 (1区画)	78	-	88 (74)	-	-	167	- [-]
コムフラッツ湘南 (神奈川県藤沢市)	賃貸業	賃貸マンショ ン(21戸)	115	-	24 (135)	-	1	141	- [-]

名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額						従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置及 び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
柏ビレジショッピングセ ンター (千葉県柏市)	賃貸業	貸店舗 (12区画)	20	-	125 (3,288)	-	0	146	- [-]

(注) 1. 従業員数の [] は、臨時従業員数を外書しております。

2. 帳簿価額「その他」には借地権が含まれております。

(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	帳簿価額						従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (百万円)	機械装置及 び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	リース資産 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
㈱TC フォーラム	大阪会館 (大阪市中央区)	賃貸業	貸会議室 賃貸駐車 場 (借地権)	195	-	- (5,544)	-	441	637	4 [-]
㈱TC フォーラム	A P東京八重洲通 り (東京都中央区)	賃貸業	貸会議室 (普通賃貸 借)	98	-	- (-)	-	31	130	6 [-]
㈱ティエス コミュニ ティー	リーラ乃木坂 (東京都港区)	賃貸業	賃貸ビル (3区画)	80	2	361 (194)	-	0	445	- [-]
神大病院 パーキング サービス㈱	神大病院駐車場 (神戸市中央区)	賃貸業	賃貸駐車 場 (使用貸 借)	156	0	- (3,564)	4	2	164	- [-]
コミュニ ティワン㈱	カーサけい (東京都中野区)	賃貸業	賃貸マン ション (12戸)	22	-	154 (704)	-	-	177	- [-]
コミュニ ティワン㈱	セントエルモ相武 台 (神奈川県座間市)	賃貸業	賃貸マン ション (32戸)	52	-	61 (430)	-	-	113	- [-]
コミュニ ティワン㈱	ダイアパレス北赤 羽駅前 (東京都北区)	賃貸業	賃貸マン ション (3戸)	71	-	39 (476)	-	-	111	- [-]

(注) 1. 従業員数の [] は、臨時従業員数を外書しております。

2. 帳簿価額「その他」には借地権が含まれております。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループにおける設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社各社が個別に策定しております。

なお、当連結会計年度末における重要な設備の新設、改修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】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	52,000,000
計	52,000,000

【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21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	14,400,000	14,400,000	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であり、単元株式数は100株であります。
計	14,400,000	14,400,000	-	-

(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10年11月20日 (注)	1,400,000	14,400,000	357	1,653	441	1,227

(注)一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 570円

資本組入額 255円

(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）	-	30	26	112	100	3	5,101	5,372	-
所有株式数 （単元）	-	17,170	855	89,270	8,432	22	28,233	143,982	1,800
所有株式数の 割合（％）	-	11.92	0.59	62.00	5.86	0.02	19.61	100	-

(注)1.自己株式118株は、「個人その他」に1単元及び「単元未満株式の状況」に18株を含めて記載しております。

2.「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1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(%)
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	7,302	50.71
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	720	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	711	4.94
東急コミュニティー従業員持株会	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	574	3.99
東急リバブル株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	350	2.43
株式会社東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目10番7号	350	2.43
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号	310	2.16
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	230	1.60
シー エム ビー エル, エス エー リ. ミューチャル ファンド (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	161	1.12
資産管理サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	95	0.66
計	-	10,806	75.04

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業に係る株式数は、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社703千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社302千株、資産管理サービス信託銀行株式会社92千株であります。

(8) 【議決権の状況】

【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)	普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,398,100	143,981	-
単元未満株式	普通株式 1,800	-	-
発行済株式総数	14,400,000	-	-
総株主の議決権	-	143,981	-

(注) 1 . 「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、100株(議決権の数1個)含まれております。

2 . 「単元未満株式」の欄には、自己株式18株が含まれております。

【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(%)
株式会社東急 コミュニティー	東京都世田谷区用賀 四丁目10番1号	100	-	100	0.00
計	-	100	-	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】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(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	-	-	-	-
保有自己株式数	118	-	118	-

(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及び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、安定的な経営基盤の確保と株主に対して長期的に企業価値を高めることに努めており、中長期的な再投資のための内部資金の確保を考慮しつつ、利益水準及び配当性向等を総合的に勘案し検討することを基本方針としております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

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。

上記方針に基づき、当期の年間配当金は1株当たり86円（中間配当金43円、期末配当金43円）の配当を実施することといたしました。

内部資金につきましては、事業・利益の拡大への相乗効果を狙いとし、企業価値の最大化に向けた経営戦略実現のために活用してまいります。

当社は、「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。」旨を定款に定めております。

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24年10月30日 取締役会決議	619	43
平成25年6月21日 定時株主総会決議	619	43

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40期	第41期	第42期	第43期	第44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)	2,770	2,350	2,585	2,735	4,280
最低(円)	1,116	1,478	1,855	2,201	2,320

(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24年10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月
最高(円)	2,920	3,000	3,100	3,675	3,675	4,280
最低(円)	2,743	2,755	2,870	2,969	3,315	3,555

(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)
取締役社長 社長執行役員 (代表取締役)		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16年 4月 同社取締役常務執行役員 平成18年 4月 当社副社長執行役員 平成18年 6月 当社代表取締役副社長副社長執行役員 平成20年 4月 当社代表取締役社長社長執行役員(現任) 平成20年 6月 東急不動産㈱取締役(現任) 平成21年 6月 東急リパブル㈱取締役(現任)	(注) 4	3
取締役 専務執行役員 (代表取締役)		茂木 高志	昭和24年11月 6日生	昭和47年 4月 東急不動産㈱入社 平成12年11月 当社経営企画部長 平成14年 6月 当社取締役 平成17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18年 6月 当社取締役常務執行役員 平成21年 4月 当社代表取締役専務執行役員(現任)	(注) 4	3
取締役 専務執行役員		藤記 博	昭和24年 9月 9日生	昭和47年 4月 東急不動産㈱入社 平成12年 6月 同社取締役 平成14年 4月 同社取締役執行役員 平成17年10月 当社営業開発事業部第三営業部長 平成18年 4月 当社執行役員 平成20年 4月 当社常務執行役員 平成21年 4月 当社営業開発事業部長 平成21年 6月 当社取締役常務執行役員 平成24年 4月 当社取締役専務執行役員(現任) 平成25年 2月 ユナイテッドコミュニティーズ㈱代表取締役社長(現任) コミュニティワン㈱代表取締役社長(現任) ㈱陽光ビルシステム代表取締役社長(現任)	(注) 4	1
取締役 専務執行役員		古川 実	昭和24年 7月 9日生	昭和50年 7月 当社入社 平成11年 7月 当社ライフサービス事業部 田園都市支店長 平成12年 7月 当社総務部長 平成16年 4月 当社ビルマネジメント事業部 企画統括部長 平成16年 6月 当社取締役 平成17年 4月 当社執行役員 平成18年 4月 当社常務執行役員 当社経理部長 平成21年 6月 当社取締役常務執行役員 平成25年 3月 当社経営企画部長 平成25年 4月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注) 4	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 専務執行役員	技術統括事業 部長	中園 文好	昭和25年 8月25日生	昭和49年 4月 東急建設㈱入社 平成18年 4月 当社リニューアル事業部長 平成20年 4月 当社執行役員 平成22年 4月 当社常務執行役員 当社リニューアル統括事業部長 平成23年 4月 当社技術統括事業部長(現任) 平成23年 6月 当社取締役常務執行役員 平成25年 4月 当社取締役専務執行役員 (現任)	(注) 4	1
取締役 常務執行役員		仲田 浩史	昭和27年12月25日生	昭和50年 3月 当社入社 平成11年 7月 当社ライフサービス事業部 中央支店長 平成14年 6月 当社取締役 平成17年 4月 当社執行役員首都圏第二事業部 長 平成18年 4月 当社常務執行役員 平成20年 4月 当社首都圏第一事業部長 平成22年 6月 当社取締役常務執行役員 (現任) 平成24年 4月 東急ビルメンテナンス㈱代表取 締役社長(現任)	(注) 4	4
取締役 常務執行役員	マンションラ イフ事業部長	栗原 茂	昭和27年 7月20日生	昭和50年 4月 東急不動産㈱入社 平成17年 8月 当社賃貸住宅経営部長 平成20年 4月 当社執行役員 当社賃貸住宅事業部長 平成21年 4月 当社首都圏第三事業部長 平成22年 4月 当社常務執行役員 平成23年 6月 当社取締役常務執行役員 (現任) 平成24年 4月 当社マンションライフ事業部長 (現任)	(注) 4	2
取締役 常務執行役員	営業開発事業 部長	雑賀 克英	昭和32年10月14日生	昭和55年 4月 東急不動産㈱入社 平成18年 4月 同社執行役員 平成20年 4月 同社都市事業本部長兼都市事業 本部シニア事業部統括部長 平成21年 4月 同社都市事業本部長 平成22年 4月 同社グループ経営推進部統括部 長 平成23年 4月 当社執行役員 当社営業開発事業部副事業部長 兼営業開発事業部第二営業部長 平成24年 4月 当社常務執行役員 当社営業開発事業部長(現任) 平成25年 6月 当社取締役常務執行役員 (現任)	(注) 4	0
取締役 常務執行役員	ビルマネジメ ント事業部長	石田 敏幸	昭和27年 8月29日生	昭和50年 4月 東急不動産㈱入社 平成20年 4月 当社ビルマネジメント事業部第 一ビル営業部長 平成21年 4月 当社ビルマネジメント事業部企 画統括部長 平成22年 4月 当社執行役員 当社ビルマネジメント事業部長 (現任) 用賀熱供給㈱代表取締役社長 (現任) 平成24年 4月 当社常務執行役員 平成25年 6月 当社取締役常務執行役員 (現任)	(注) 4	0

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		土橋 隆彦	昭和17年9月12日生	昭和42年4月 東急不動産㈱入社 平成6年6月 同社取締役 平成10年6月 同社常務取締役 平成12年6月 同社専務取締役 平成14年4月 同社専務取締役執行役員 平成16年4月 同社取締役 当社常勤顧問 平成16年6月 当社代表取締役社長 平成17年4月 当社代表取締役社長社長執行役員 平成20年4月 当社取締役会長 平成25年2月 ユナイテッドコミュニティーズ ㈱代表取締役会長(現任) コミュニティワン㈱代表取締役 会長(現任) 平成25年4月 当社取締役相談役(現任)	(注)4	5
取締役		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 東京急行電鉄㈱取締役 東急リバブル㈱取締役 平成14年4月 東急不動産㈱代表取締役社長 執行役員 平成14年6月 当社取締役(現任) 平成16年4月 東急不動産㈱代表取締役社長 社長執行役員 平成19年3月 ㈱東急レクリエーション監査役 (現任) 平成19年4月 PACIFIC ISLANDS DEVELOPMENT CORP.代表取締役社長 平成20年4月 東急不動産㈱代表取締役会長 (現任) 東急リバブル㈱取締役会長 (現任) 平成24年6月 公益社団法人首都圏不動産公正 取引協議会会長(現任) 平成24年7月 不動産公正取引協議会連合会会 長(現任)	(注)4	3
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16年4月 同社取締役専務執行役員 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(現任) ㈱東急ホームズ代表取締役会長 平成20年10月 同社取締役会長 平成21年6月 当社取締役(現任) 東急リバブル㈱取締役(現任) 平成24年6月 東京急行電鉄㈱取締役(現任)	(注)4	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		野本 弘文	昭和22年 9月27日生	昭和46年 4月 東京急行電鉄㈱入社 平成19年 6月 同社取締役 平成20年 1月 同社常務取締役 平成20年 6月 当社取締役(現任) 東京急行電鉄㈱専務取締役 世紀東急工業㈱取締役 平成22年 6月 東京急行電鉄㈱代表取締役専務 取締役 平成23年 4月 同社代表取締役社長(現任) 平成23年 6月 東急不動産㈱取締役(現任) 平成24年 3月 ㈱東急レクリエーション取締役 (現任)	(注) 4	1
取締役		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16年 4月 同社取締役常務執行役員 平成18年 4月 同社取締役専務執行役員 平成18年10月 ㈱東急ハンス代表取締役社長 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 東急リパブル㈱監査役 平成23年 4月 同社副社長執行役員 東急不動産㈱取締役(現任) ㈱東急ハンス取締役(現任) 平成23年 6月 当社取締役(現任) 東急リパブル㈱代表取締役社長 社長執行役員(現任)	(注) 4	0
常勤監査役		若林 辰行	昭和27年 1月23日生	昭和55年 3月 当社入社 平成11年 7月 当社ライフサービス事業部 神奈川支店長 平成16年 4月 当社ライフサービス事業部 中央支店長 平成17年 4月 当社コンプライアンス部長 平成21年 4月 ㈱ティエスコミュニティー 専務取締役 平成22年 4月 当社監査部主席 平成22年 6月 当社監査役(現任)	(注) 5	2
常勤監査役		中島 和人	昭和29年 2月16日生	昭和51年 4月 東急不動産㈱入社 平成19年 9月 同社資産活用事業本部鑑定部 統括部長 平成22年 4月 東急不動産ローン保証㈱代表 取締役社長 平成23年 6月 当社監査役(現任)	(注) 5	1
監査役		杉田 芳樹	昭和22年 4月14日生	昭和45年 4月 東京急行電鉄㈱入社 平成13年 6月 同社取締役 平成21年 6月 同社専務取締役 平成22年 6月 当社監査役(現任) 東京急行電鉄㈱代表取締役専 務取締役 平成23年 4月 同社代表取締役副社長 (現任)	(注) 5	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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リゾート 事業本部担当 玉原東急リゾート㈱代表取締役 社長 勝山高原開発㈱代表取締役社長 平成20年4月 東急不動産㈱取締役常務執行役 員 平成21年4月 同社ソリューション営業本部・ ビル事業本部担当 平成22年4月 同社ソリューション営業本部担 当、ビル事業本部・商業施設事 業本部管掌 平成23年4月 同社取締役 平成23年6月 当社監査役(現任) 東急不動産㈱監査役(現任) 東急リパブル㈱監査役 (現任)	(注)5	0
計						36

- (注) 1. 取締役 植木正威、金指潔、野本弘文及び中島美博の各氏は社外取締役であります。
2. 監査役 中島和人、杉田芳樹及び二見英二の各氏は社外監査役であります。
3. 当社は執行役員制度を導入しており、「経営の意思決定及び業務執行の監督機能」と「業務執行機能」を分離し、最適な業務執行体制により経営の健全性と効率性を高めております。
- 執行役員は15名で、上記のほか、首都圏第二事業部長 後藤泰弘、関西事業部長 松葉万司、首都圏第三事業部長 西澤茂、首都圏第一事業部長 増田健司、営業開発事業部第一営業部長 石田裕彦、ビルマネジメント事業部企画統括部長 加藤裕之の各氏で構成されております。また、グループ執行役員として、コミュニティワン㈱取締役常務執行役員 南場雄二郎、同五味義教の両氏を選任いたしております。
4. 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終結の時までであります。
5. 監査役の任期は、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終結の時までであります。

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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスを企業の持続的成長、企業の社会的責任、ひいては株主をはじめとする当社の全ステークホルダーの価値向上に対する基本と認識し、健全性、透明性、効率性の高い経営体制を築いております。

具体的には、取締役会が重要事項を決議し、取締役の職務執行を監督するとともに、執行役員制度の導入により取締役の職務の効率性を確保しています。

また、当社は監査役制度を採用しておりますが、あわせて内部監査組織を設置、継続的に各組織及び関係会社への内部監査を実施することにより経営の透明性を図っております。

企業統治の体制

イ. 企業統治の体制の概要

経営上及び業務執行上重要な事項については、社長執行役員以下、専務執行役員、常務執行役員等で構成される経営会議（原則月4回開催）の審議を経た後に、取締役会での決議を行っております。また、取締役会の監督機能を強化するため、4名の社外取締役を選任しております。

一方、監査役は、取締役会その他重要な会議に出席するなどの方法により、取締役の職務執行の適法性を監査しております。監査役4名の内3名を社外監査役とすることで監査体制の充実を図るとともに、監査役会において各監査役の監査状況の報告、監査意見の形成などを行い、会計監査人及び内部監査部門と連携をとっております。

また、内部統制監査においては、監査役会、会計監査人、並びに内部監査部門が、内部統制部門と適切に連携をとっております。

内部監査及び監査役監査の状況

監査役は、取締役会その他重要な会議に出席するなどの方法により、取締役の職務執行の適法性を監査しております。監査役4名の内3名を社外監査役とすることで監査体制の充実を図るとともに、監査役会において各監査役の監査状況の報告、監査意見の形成などを行い、会計監査人並びに内部監査部門と連携をとっております。なお、社外監査役3名の内2名は、東京急行電鉄㈱あるいは東急不動産㈱において財務業務の経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

また当社は、監査部に内部監査の専任者（5名）を配置し内部監査規程に基づく内部監査を行っており、その結果については監査役に対して報告をいたしております。また、監査役の指示において内部監査担当者が監査役監査への立会いや監査役会への陪席をするなど、監査情報の共有と相互の連携を図っております。

内部統制監査においては、監査役会、会計監査人、並びに内部監査部門が、内部統制部門と適切に連携をとっております。

会計監査等の状況

当社は、会社法に基づく会計監査人の監査及び金融商品取引法に基づく監査証明を新日本有限責任監査法人より受けておりますが、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当社の間には特別の利害関係はありません。当社は同監査法人との間で、会社法監査と金融商品取引法監査について監査契約書を締結し、それに基づき報酬を支払っております。当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名	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 鈴木 理	新日本有限責任監査法人	-

（注）１．会計監査業務に係る補助者：公認会計士 7名 / 会計士補等 4名

２．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。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であり、当社との関係についてはそれぞれ次のとおりであります。

イ．社外取締役及び社外監査役の選任状況

平成25年6月21日現在

取締役	植木 正威	同氏は、当社の特定関係事業者である東急不動産株式会社の代表取締役会長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、当社の経営に反映していただき、取締役会の監督機能強化及びグループ企業との連携を図るため選任しております。
取締役	金指 潔	同氏は、当社の特定関係事業者である東急不動産株式会社の代表取締役社長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、当社の経営に反映していただき、取締役会の監督機能強化及びグループ企業との連携を図るため選任しております。
取締役	野本 弘文	同氏は、東京急行電鉄株式会社の代表取締役社長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、独立した立場から当社の経営に反映していただき、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ことから、当社は同氏を同取引所に独立役員として届け出ております。
取締役	中島 美博	同氏は、当社の特定関係事業者である東急リパブル株式会社の代表取締役社長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、当社の経営に反映していただき、取締役会の監督機能強化及びグループ企業との連携を図るため選任しております。
常勤監査役	中島 和人	同氏は、過去に当社の特定関係事業者である東急不動産株式会社及びその子会社等の業務執行者でありましたが、平成23年6月に当社常勤監査役に就任以降、同社との利害関係はありません。 同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、独立した立場から当社の監査業務に反映していただくため選任しております。
監査役	杉田 芳樹	同氏は、東京急行電鉄株式会社の代表取締役副社長であり、同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、独立した立場で当社の監査業務に反映していただく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ことから、当社は同氏を同取引所に独立役員として届け出ております。
監査役	二見 英二	同氏は、過去に当社の特定関係事業者である東急不動産株式会社において業務執行者でありましたが、平成23年6月に同社並びに当社の監査役に就任以降、同社との特別な利害関係はありません。 同社における長年の業務執行に基づく豊富な経験と幅広い見識を、独立した立場で当社の監査業務に反映していただくため選任しております。

- (注) 1．社外取締役及び社外監査役の選任にあたっては、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とし、一般株主との利益相反が生じるおそれのない社外取締役又は社外監査役の選任に努めていきます。
- 2．内部統制部門は、財務報告に係る内部統制の評価結果について取締役会に報告するなどの方法により、社外取締役による経営の監督及び社外監査役による監査との連携を図っております。

ロ．社外取締役及び社外監査役の当社との関係

		他の会社等の役員若しくは使用人	他の会社等と当社の関係
社外取締役	植木 正威	東急不動産(株) 代表取締役会長（現）	1
		東京急行電鉄(株) 社外取締役	2
		東急リバブル(株) 社外取締役 取締役会長（現）	3
		(株)東急ハンズ 社外取締役（現）	4
	金指 潔	東急不動産(株) 代表取締役社長（現）	1
		東京急行電鉄(株) 社外取締役（現）	2
		東急リバブル(株) 社外取締役（現）	3
		(株)東急ハンズ 社外取締役（現）	4
	野本 弘文	東京急行電鉄(株) 代表取締役社長（現）	2
		東急不動産(株) 取締役（現）	1
	中島 美博	東急リバブル(株) 代表取締役社長（現）	3
		東急不動産(株) 取締役（現）	1
		(株)東急ハンズ 取締役（現）	4
社外監査役	中島 和人	東急不動産(株) 使用人	1
	杉田 芳樹	東京急行電鉄(株) 代表取締役副社長（現）	2
	二見 英二	東急不動産(株) 常勤監査役（現）	1
		東急リバブル(株) 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 >

社 名	当社との関係
1 東急不動産(株)	（人的関係） 上記の社外取締役及び社外監査役のほか、当社代表取締役社長中村元宣が同社の取締役に就任しております。 （資本関係） 同社は、当社株式を50.71%保有する親会社であります。 （取引関係） 当社は同社との間に建物施設管理受託等の取引関係があります。
2 東京急行電鉄(株)	（人的関係） 上記の社外取締役及び社外監査役のほか、特記すべき事項はありません。 （資本関係） 同社は、当社株式を5.00%保有し、当社は同社の株式を0.03%保有しております。 （取引関係） 当社は同社との間に建物施設管理受託等の取引関係があります。
3 東急リバブル(株)	（人的関係） 上記の社外取締役及び社外監査役のほか、当社代表取締役社長中村元宣が同社の社外取締役に就任しております。 （資本関係） 同社は、当社株式を2.43%保有し、当社は同社の株式を1.25%保有しております。 （取引関係） 当社は同社との間に建物施設管理受託等の取引関係があります。
4 (株)東急ハンズ	（人的関係） 上記の社外取締役及び社外監査役のほか、特記すべき事項はありません。 （資本関係） 同社は、当社株式を2.43%保有し、当社は同社の株式を2.43%保有しております。 （取引関係） 当社は同社との間に建物施設管理受託等の取引関係があります。

（注）上記取引関係につきましては、いずれも一般取引先と同一の条件で特記すべき取引関係にはなく、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。

役員報酬等

イ．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

取締役（社外取締役を除く）の報酬総額は275百万円で、その内訳は基本報酬総額223百万円、賞与総額51百万円であります。監査役（社外監査役を除く）の報酬総額は21百万円で、その内訳は基本報酬総額18百万円、賞与総額2百万円であります。また、社外役員の報酬総額は32百万円で、その内訳は基本報酬総額28百万円、賞与総額4百万円であります。

役員区分ごとの員数は、取締役（社外取締役を除く）11名、監査役（社外監査役を除く）1名、及び社外役員7名（うち社外取締役4名、社外監査役3名）であります。なお、取締役11名には、平成24年6月22日開催の第43回定時株主総会終結のときをもって任期満了により退任した取締役2名が含まれております。

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

取締役及び監査役の報酬額については平成20年6月24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390百万円以内、監査役の報酬額を年額70百万円以内と定めており、賞与を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。基本報酬は職位に応じて、経営環境等を勘案して報酬額を決定しております。

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しております。

それぞれの決定方法は、取締役について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。

取締役の定数

当社の取締役は22名以内とする旨を定款で定めております。

責任限定契約の内容の概要

当社は、各社外取締役及び各社外監査役との間で、職務を行うにつき、善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第423条第1項の責任について、同法第427条第1項に基づき、同法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。

取締役の選任の決議要件

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及び累積投票によらない旨を定款で定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議することができるとした事項及びその理由

イ．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を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するものであります。

ロ．中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、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を定款に定めております。

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特別決議要件について、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で定めております。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するものであります。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

22銘柄 1,966百万円

口．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
東急リバブル(株)	600,000	513	事業の拡大や取引先との関係強化
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	219,600	57	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	53,000	21	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)WOWOW	90	16	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)丸栄	100,000	12	事業の拡大や取引先との関係強化
第一生命保険(株)	97	11	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	4	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)みずほフィナンシャルグループ	20,000	2	事業の拡大や取引先との関係強化

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
東急リバブル(株)	600,000	1,173	事業の拡大や取引先との関係強化
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	219,600	97	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	53,000	29	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)WOWOW	90	22	事業の拡大や取引先との関係強化
第一生命保険(株)	97	12	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)丸栄	100,000	10	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)三井住友フィナンシャルグループ	1,800	6	事業の拡大や取引先との関係強化
(株)みずほフィナンシャルグループ	20,000	3	事業の拡大や取引先との関係強化

（２）【監査報酬の内容等】

【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	11	48	13
連結子会社	-	-	-	-
計	48	11	48	13

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【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（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

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としましては、国際財務報告基準への移行に関する助言業務等の契約を結んでおります。

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）

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としましては、国際財務報告基準への移行に関する助言業務等の契約を結んでおります。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

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)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)の連結財務諸表及び事業年度(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により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組みについて

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

会計基準等の内容を適切に把握し、適正な連結財務諸表等を作成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ております。また、公益財団法人財務会計基準機構及び監査法人等が行う研修への参加並びに会計専門誌購読等による情報収集活動に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【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	9,616	11,005
受取手形及び売掛金	7,334	8,284
有価証券	4,000	-
販売用不動産	1,672	5 2,278
商品	1	1
未成工事支出金	374	677
貯蔵品	131	135
繰延税金資産	1,007	1,274
短期貸付金	2 7,170	2 3,222
その他	1,142	1,671
貸倒引当金	7	27
流動資産合計	32,443	28,521
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4 14,683	4, 5 14,606
減価償却累計額	5,911	5,918
建物及び構築物（純額）	8,772	8,688
機械装置及び運搬具	2,308	2,313
減価償却累計額	1,994	2,022
機械装置及び運搬具（純額）	313	291
土地	16,205	5 16,893
リース資産	678	884
減価償却累計額	245	471
リース資産（純額）	432	413
建設仮勘定	1	92
その他	1,353	1,546
減価償却累計額	1,081	1,290
その他（純額）	271	256
有形固定資産合計	25,996	26,634
無形固定資産		
のれん	205	37,431
借地権	1,272	5 1,166
その他	1,106	1,273
無形固定資産合計	2,585	39,871
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 2,679	1, 2 3,689
長期貸付金	2 319	2 336
繰延税金資産	2,439	2,303
敷金及び保証金	6,175	6,258
その他	1,198	1,253
貸倒引当金	-	102
投資その他の資産合計	12,812	13,739
固定資産合計	41,394	80,245
資産合計	73,837	108,767

	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	5,648	6,789
短期借入金	104	3,104
リース債務	127	208
未払法人税等	2,610	1,839
前受金	4,445	3,699
預り金	6,188	5,774
賞与引当金	1,825	2,365
役員賞与引当金	56	58
その他	3,452	4,138
流動負債合計	24,459	27,978
固定負債		
長期借入金	1,030	26,026
リース債務	304	392
繰延税金負債	102	102
退職給付引当金	5,186	6,395
資産除去債務	10	65
長期預り敷金保証金	5,760	6,076
その他	83	220
固定負債合計	12,477	39,278
負債合計	36,937	67,256
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	33,634	37,655
自己株式	0	0
株主資本合計	36,516	40,536
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	244	813
その他の包括利益累計額合計	244	813
少数株主持分	139	160
純資産合計	36,900	41,510
負債純資産合計	73,837	108,767

【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)
売上高	118,857	121,570
売上原価	103,964	105,594
売上総利益	14,892	15,975
販売費及び一般管理費	¹ 6,878	¹ 7,083
営業利益	8,014	8,891
営業外収益		
受取利息	31	34
受取配当金	23	23
保険配当金	68	32
持分法による投資利益	41	70
その他	22	22
営業外収益合計	186	182
営業外費用		
支払利息	16	30
金融手数料	-	104
固定資産除却損	14	20
その他	8	1
営業外費用合計	39	158
経常利益	8,161	8,915
特別損失		
固定資産売却損	-	² 50
減損損失	-	³ 387
研修施設解体損失	⁴ 72	-
特別損失合計	72	437
税金等調整前当期純利益	8,089	8,478
法人税、住民税及び事業税	3,556	3,065
法人税等調整額	214	171
法人税等合計	3,771	3,236
少数株主損益調整前当期純利益	4,318	5,241
少数株主利益	12	25
当期純利益	4,305	5,215

【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	4,318	5,241
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	78	568
その他の包括利益合計	¹ 78	¹ 568
包括利益	4,396	5,810
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,383	5,784
少数株主に係る包括利益	12	25

【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	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
当期首残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
当期首残高	30,424	33,634
当期変動額		
剰余金の配当	1,094	1,195
当期純利益	4,305	5,215
当期変動額合計	3,210	4,020
当期末残高	33,634	37,655
自己株式		
当期首残高	0	0
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	0	0
株主資本合計		
当期首残高	33,305	36,516
当期変動額		
剰余金の配当	1,094	1,195
当期純利益	4,305	5,215
自己株式の取得	0	-
当期変動額合計	3,210	4,020
当期末残高	36,516	40,536

	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	166	244
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	78	568
当期変動額合計	78	568
当期末残高	244	813
少数株主持分		
当期首残高	131	139
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8	21
当期変動額合計	8	21
当期末残高	139	160
純資産合計		
当期首残高	33,603	36,900
当期変動額		
剰余金の配当	1,094	1,195
当期純利益	4,305	5,215
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）	86	590
当期変動額合計	3,297	4,610
当期末残高	36,900	41,510

【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	8,089	8,478
減価償却費	1,150	975
減損損失	-	387
退職給付引当金の増減額（ は減少 ）	276	420
賞与引当金の増減額（ は減少 ）	23	161
金融手数料	-	104
売上債権の増減額（ は増加 ）	1,831	775
たな卸資産の増減額（ は増加 ）	508	21
その他の流動資産の増減額（ は増加 ）	226	91
差入保証金の増減額（ は増加 ）	249	66
仕入債務の増減額（ は減少 ）	1,120	610
前受金の増減額（ は減少 ）	279	941
預り金の増減額（ は減少 ）	0	698
その他の流動負債の増減額（ は減少 ）	351	0
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少 ）	20	118
その他の固定負債の増減額（ は減少 ）	6	125
その他	263	137
小計	9,675	9,060
利息及び配当金の受取額	53	57
利息の支払額	16	28
法人税等の支払額	2,937	4,495
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,773	4,594
投資活動によるキャッシュ・フロー		
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	35,827 ²
有形固定資産の取得による支出	2,793	1,870
無形固定資産の取得による支出	208	153
その他の支出	118	92
その他の収入	54	168
その他	3	59
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,070	37,715
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	-	27,895
配当金の支払額	1,094	1,194
その他	114	140
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,209	26,560
現金及び現金同等物の増減額（ は減少 ）	2,494	6,561
現金及び現金同等物の期首残高	18,273	20,767
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 20,767	¹ 14,206

【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 12社.....ユナイテッドコミュニティーズ(株)、コミュニティワン(株)、
(株)マリモコミュニティ、(株)陽光ビルシステム、
東急ビルメンテナンス(株)、(株)ティエスコミュニティー、
(株)TCフォーラム、用賀熱供給(株)、
神大病院パーキングサービス(株)他3社

子会社はすべて連結しております。

なお、当社は平成25年2月28日にユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式を取得しました。これに伴い、同社及びコミュニティワン(株)、(株)マリモコミュニティ、(株)陽光ビルシステムを連結の範囲に含めております。

当該連結範囲の変更は翌連結会計年度の連結損益計算書に重要な影響を与えます。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用の関連会社の数 1社.....東急不動産SCマネジメント(株)

- (2) 持分法非適用の関連会社の数 11社.....赤坂シグマタワー(株)他10社

なお、持分法を適用していない関連会社は、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り、かつ重要性も乏しいため、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

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

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

イ. 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの.....決算日の市場価格等による時価法

(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こ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「売上高」又は「売上原価」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。

ロ. デリバティブ.....時価法

ハ. たな卸資産

(イ) 販売用不動産.....個別法による原価法

(ロ) 商品.....売価還元法による原価法

(ハ) 未成工事支出金.....個別法による原価法

(ニ) 貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

(注) いずれも連結貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しております。

- (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。

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)については定額法によっております。

なお、耐用年数については、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、その他の資産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。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地等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によっております。

ロ．無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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。

また、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。

ハ．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によっております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年３月31日以前の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。

（３）重要な引当金の計上基準

イ．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。

ロ．賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

ハ．役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

ニ．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。

なお、数理計算上の差異は、主として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（５年）による均等額を発生年度の翌連結会計年度から費用処理しております。

また、過去勤務債務は、主として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（12年）による定額法により費用処理しております。

（４）重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ．当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比率法）

ロ．その他の工事

工事完成基準

（５）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僅少なりリスクしか負わない取得日から３カ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。

（６）その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

イ．ヘッジ会計の方法

（イ）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、特例処理を採用しております。

（ロ）ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

（ハ）ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

（ニ）ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

ロ．のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その投資の効果の及び期間を個別に見積り、20年以内の合理的な年数で定額法により償却しております。

ハ．消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

（会計方針の変更）

減価償却方法の変更

当社は、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、改正後の法人税法に基づく減価償却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への影響は軽微であります。

（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。

(連結貸借対照表関係)

1 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。

	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)
投資有価証券	154百万円	254百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、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)
短期貸付金	10百万円	12百万円
投資有価証券	125	125
長期貸付金	271	264
計	408	402

短期貸付金、投資有価証券及び長期貸付金は、関係会社等の債務に対して担保に供しております。

3 当座貸越契約及び貸出コミットメント契約

(1) 当座貸越契約

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7行と当座貸越契約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。

	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)
当座貸越極度額の総額	6,100百万円	6,100百万円
借入実行残高	-	100
差引額	6,100	6,000

(2) 貸出コミットメント契約

当社は、吹田南千里PFI(株)他4社(前連結会計年度は吹田南千里PFI(株)他5社)への融資に際し、劣後貸出人として、同社と劣後貸出契約を締結しております。当該契約で設定された貸出コミットメントに係る貸出未実行残高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)
貸出コミットメントの総額	184百万円	159百万円
貸出実行残高	-	-
差引額	184	159

4 固定資産の圧縮記帳額

過年度に取得した資産のうち、国庫補助金等による圧縮記帳額438百万円を取得原価から控除しております。

5 販売用不動産への保有目的の変更

従来固定資産として保有しておりました賃貸用資産の一部について、保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において建物289百万円、土地472百万円、借地権64百万円、合計826百万円を販売用不動産に振替えております。

(連結損益計算書関係)

1 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	2,511百万円	2,556百万円
賞与引当金繰入額	320	448
役員賞与引当金繰入額	56	58
退職給付費用	189	191
諸手数料	685	769
貸倒引当金繰入額	5	17

2 固定資産売却損

固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

種類	金額
建物及び構築物	19百万円
土地	26百万円
その他	3百万円
計	50百万円

3 減損損失

当連結会計年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失
賃貸用資産等	土地及び建物等	東京都世田谷区他	387百万円

資産のグルーピングについては、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分に基づき行っております。当連結会計年度においては、保有目的の変更を決定した資産グループについて、帳簿価額を保有目的変更後の回収可能価額まで減額し、当該減少額（387百万円）を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算定しており、正味売却価額は取引事例等を勘案した売却可能価額をもとに算定しております。

4 研修施設解体損失

前連結会計年度において、研修施設の一部解体に関連するものであり、内容及び金額は次のとおりです。

種類	金額
固定資産除却損	42百万円
解体費用	30百万円
計	72百万円

(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	99百万円	884百万円
組替調整額	-	0
税効果調整前	99	884
税効果額	20	315
その他有価証券評価差額金	78	568
その他の包括利益合計	78	568

(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

	当連結会計年度期 首株式数(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	14,400,000	-	-	14,400,000
合計	14,400,000	-	-	14,400,000
自己株式				
普通株式	108	10	-	118
合計	108	10	-	118

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加10株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

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23年6月23日 定時株主総会	普通株式	518	36	平成23年3月31日	平成23年6月24日
平成23年10月28日 取締役会	普通株式	575	40	平成23年9月30日	平成23年12月12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連結会計年度となるもの

(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24年6月22日 定時株主総会	普通株式	575	利益剰余金	40	平成24年3月31日	平成24年6月25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

	当連結会計年度期 首株式数(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	14,400,000	-	-	14,400,000
合計	14,400,000	-	-	14,400,000
自己株式				
普通株式	118	-	-	118
合計	118	-	-	118

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24年6月22日 定時株主総会	普通株式	575	40	平成24年3月31日	平成24年6月25日
平成24年10月30日 取締役会	普通株式	619	43	平成24年9月30日	平成24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連結会計年度となるもの

(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25年6月21日 定時株主総会	普通株式	619	利益剰余金	43	平成25年3月31日	平成25年6月24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	9,616百万円	11,005百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	5	5
有価証券勘定	4,000	-
短期貸付金	7,156	3,206
現金及び現金同等物	20,767	14,206

2 株式の取得により新たに連結子会社となった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ユナイテッドコミュニティーズ㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内

訳並びに株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。

流動資産	4,192百万円
固定資産	1,629
のれん	37,237
流動負債	5,457
固定負債	1,443
少数株主持分	-
株式の取得価額	36,158
新規連結子会社の現金及び現金同等物	330
子会社株式取得のための支出	35,827

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

建物、事務機器(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。

(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

(単位: 百万円)

	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	272	188	84
その他	289	245	44
合計	562	433	129

(単位: 百万円)

	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	195	136	59
その他	209	196	13
合計	405	333	72

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い場合、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(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)
1年内	55	28
1年超	73	44
合計	129	72

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い場合、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(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)
支払リース料	67	74
減価償却費相当額	67	74

(4) 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。

2. オペレーティング・リース取引

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(借主側)

(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)
1年内	534	538
1年超	2,569	2,582
合計	3,104	3,121

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(貸主側)

(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)
1年内	404	360
1年超	435	430
合計	840	791

(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、資金運用については短期的な預金及び貸付金(グループC M Sなど)等に限定し、資金調達については銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。なお、デリバティブ取引は実需の範囲内で管理規程に基づき行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外からの外貨建ての営業債権・債務はございません。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び匿名組合出資金であり、このうち投資有価証券の上場株式は市場価格の変動リスクに晒されております。匿名組合出資金は、対象不動産等の運用状況によるリスクを有しております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1カ月以内の支払期日であります。

借入金は、主にユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式取得に係る資金調達を目的としたものであり、一部の借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施し支払利息を固定化しております。なお、返済期限は連結子会社の借入金が最長で、決算日後6年であります。

デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避することを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」「(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項イ. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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、受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクに対して与信管理運用基準に沿ってリスク低減を図っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

投資有価証券は、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

匿名組合出資については、定期的に運用状況をモニタリングしております。

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、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。連結子会社においても資金計画を作成・更新し、当社に準じて、同様の管理を行っております。

(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があります。

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、次表には含めておりません（（注）２．参照）。

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	9,616	9,616	-
(2) 受取手形及び売掛金	7,334	7,334	-
(3) 有価証券	4,000	4,000	-
(4) 短期貸付金	7,170	7,170	-
(5) 投資有価証券			
その他の有価証券	826	826	-
(6) 支払手形及び買掛金	(5,648)	(5,648)	-
(7) 短期借入金	(104)	(104)	0
(8) 預り金	(6,188)	(6,188)	-
(9) 長期借入金	(1,030)	(1,032)	2

負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

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	11,005	11,005	-
(2) 受取手形及び売掛金	8,284	8,284	-
(3) 有価証券	-	-	-
(4) 短期貸付金	3,222	3,222	-
(5) 投資有価証券			
その他の有価証券	1,718	1,718	-
(6) 支払手形及び買掛金	(6,789)	(6,789)	-
(7) 短期借入金	(3,104)	(3,106)	2
(8) 預り金	(5,774)	(5,774)	-
(9) 長期借入金	(26,026)	(26,026)	0
(10) デリバティブ取引	-	-	-

負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

(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、(2) 受取手形及び売掛金、(3) 有価証券、(4) 短期貸付金

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。

(5) 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事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(6) 支払手形及び買掛金、(8) 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。

(7) 短期借入金、(9) 長期借入金

短期借入金及び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。変動金利による長期借入金は、金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(10)参照)、当該金利スワップと一体として処理される元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっております。

(10) デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

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

(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)
(1) 投資有価証券(注1)	1,853	1,971
非上場株式	746	864
匿名組合出資金	1,106	1,106
(2) 敷金及び保証金(注2)	6,175	6,258
(3) 長期預り敷金保証金(注2)	(5,760)	(6,076)

負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注1) これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・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) 投資有価証券 その他の有価証券」には含めておりません。

(注2) これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・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、時価を記載しておりません。

3. 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	9,597	-	-	-
受取手形及び売掛金	7,334	-	-	-
有価証券	4,000	-	-	-
短期貸付金	7,170	-	-	-
合計	28,101	-	-	-

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	10,976	-	-	-
受取手形及び売掛金	8,284	-	-	-
有価証券	-	-	-	-
短期貸付金	3,222	-	-	-
合計	22,483	-	-	-

4. 社債、新株予約権付社債、長期借入金及びリース債務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	100	-	-	-	-	-
長期借入金	4	1,004	4	4	4	13
リース債務	127	117	75	47	20	42
合計	231	1,122	79	52	25	55

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	100	-	-	-	-	-
長期借入金	3,004	5,404	5,404	5,404	9,804	8
リース債務	208	192	94	53	36	15
合計	3,313	5,596	5,498	5,457	9,841	24

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	種類	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	(1) 株式	621	139	482
	(2) 債券			
	国債・地方債等	85	84	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	707	224	483
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	204	238	34
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	(3) その他	4,000	4,000	-
	小計	4,204	4,238	34
合計		4,911	4,462	448

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 592百万円)及び匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額 1,106百万円)については、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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	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	(1) 株式	1,696	377	1,319
	(2) 債券			
	国債・地方債等	85	85	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,782	462	1,319
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	17	18	1
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	17	18	1
合計		1,799	481	1,318

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 610百万円)及び匿名組合出資金(連結貸借対照表計上額 1,106百万円)については、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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)
ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
金利関連
前連結会計年度(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(平成25年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支 払	長期借入金	23,000	22,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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では、退職金支給規程に基づく退職一時金制度を設けております。

当社では退職給付制度の一部について確定拠出年金制度を採用しております。また、定年退職者に対しては閉鎖型適格退職年金制度を設けておりましたが、平成24年3月1日に受託保証型確定給付企業年金制度へ移行しております。

なお、子会社の一部については中小企業退職金共済制度に加入しております。

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)	6,291	8,339
(2) 年金資産(百万円)	366	291
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)(百万円)	5,924	8,047
(4) 未認識数理計算上の差異(百万円)	521	1,456
(5) 未認識過去勤務債務(債務の減額) (百万円)	216	195
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3)+(4)+(5) (百万円)	5,186	6,395
(7) 退職給付引当金(百万円)	5,186	6,395

(注) 一部の連結子会社については、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。

3. 退職給付費用の内訳

	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)	427	444
(2) 利息費用(百万円)	140	149
(3) 期待運用収益(百万円)	3	2
(4) 数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	141	210
(5) 過去勤務債務の費用処理額(百万円)	20	20
(6) 小計(1)+(2)+(3)+(4)+(5) (百万円)	725	822
(7) 確定拠出年金への掛金支払額(百万円)	419	430
(8) 退職給付費用(6)+(7)(百万円)	1,145	1,253

(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)の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

期間定額基準

(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)
2.5%	0.6～1.1%

(3) 期待運用収益率

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)
0.75%	0.75%

(4) 過去勤務債務の額の処理年数

主として12年(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。)

(5) 数理計算上の差異の処理年数

主として5年(発生した年度の翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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		
未払事業税事業所税	213百万円	197百万円
賞与引当金	695	901
退職給付引当金	1,862	2,327
減損損失	624	892
繰越欠損金	-	1,184
匿名組合出資評価損	568	-
その他	286	486
繰延税金資産小計	4,250	5,990
評価性引当額	665	1,903
繰延税金資産合計	3,585	4,087
繰延税金負債		
借地権	102	102
その他有価証券評価差額金	136	452
その他	1	57
繰延税金負債合計	240	612
繰延税金資産(負債)の純額	3,345	3,475

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	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)
流動資産 - 繰延税金資産	1,007百万円	1,274百万円
固定資産 - 繰延税金資産	2,439	2,303
固定負債 - 繰延税金負債	102	102

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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	40.7%	- %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	-
住民税均等割	0.9	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	4.5	-
その他	0.5	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.6	-

(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。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 ユナイテッドコミュニティーズ(株)

事業の内容 不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務

(2) 企業結合を行った主な理由

同社の株式取得による以下の点の実現を目指し、本取引を決定しました。

- ・管理ストック（合計46万戸）を活かした管理会社の新たなプラットフォームの形成及びブランド力向上
- ・複数ブランド戦略による成長力の強化

(3) 企業結合日

平成25年2月28日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 0.0%

企業結合日に取得した議決権比率 100.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社による現金を対価とした株式取得のためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

ユナイテッドコミュニティーズ(株)の決算日は3月31日でありますので、当連結会計年度におきましては、平成25年3月31日現在の貸借対照表のみ連結しております。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	株式取得金額	35,999百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	158百万円
取得原価		36,158百万円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

37,237百万円

(2) 発生原因

主として今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	4,192百万円
固定資産	1,629百万円
資産合計	5,822百万円
流動負債	5,457百万円
固定負債	1,443百万円
負債合計	6,901百万円

6. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	26,311百万円
営業利益	1,504百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、当社の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが、当連結会計年度開始の日に発生したものとして償却額を算定しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

（資産除去債務関係）

重要性が乏しいため、注記は省略しております。

（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住宅、オフィス等（土地を含む）を有しております。これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、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）

用 途	連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
住 宅	11,373	1,374	12,747	12,650
オフィス等	8,355	204	8,559	8,833
合 計	19,728	1,578	21,307	21,484

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）

用 途	連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
住 宅	12,747	504	13,251	13,583
オフィス等	8,559	142	8,417	8,575
合 計	21,307	362	21,669	22,158

(注) 1. 該当する賃貸等不動産の概要については、「第 3 設備の状況」をご覧ください。

2. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

3. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用収益不動産の取得（1,968百万円）であり、主な減少額は減価償却費（349百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用資産の取得（1,440百万円）及び新規連結による資産の増加（562百万円）であり、主な減少額は保有目的の変更（販売用不動産への振替 826百万円）、減損損失（383百万円）及び減価償却費（333百万円）であります。

4. 連結会計年度末の時価は、主要な物件については不動産鑑定評価基準に類似する方法により算定した価額をもとに、自社で合理的であると判断した金額であります。その他の物件については一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づく価額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、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）

用 途	売上高 （百万円）	直接原価 （百万円）	差額 （百万円）	その他（減損等） （百万円）
住 宅	886	408	478	-
オフィス等	1,149	711	438	-
合 計	2,036	1,119	916	-

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）

用 途	売上高 （百万円）	直接原価 （百万円）	差額 （百万円）	その他（減損等） （百万円）
住 宅	1,031	419	612	418
オフィス等	1,194	728	465	14
合 計	2,226	1,148	1,077	433

(注) 売上高及び直接原価は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等）であります。

(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

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であります。

当社は、顧客に対し一体となった対応を図るべく地域別に区分した管理を行うとともに、首都圏事業部においてはマンション・ビル等の商品に応じた組織体制（部門別）を取っておりますが、「管理業」、「賃貸業」、「工事業」、「その他」の4つの事業区分を報告セグメントとしております。

「管理業」はマンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務、

「賃貸業」はマンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務、

「工事業」はマンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務、

「その他」は不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティー施設の運営業務、エネルギーサービス事業、損害保険代理店業を営んでおります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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は、営業利益（のれん償却後）ベースの数値であり、セグメント間の内部売上高又は振替高は、市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	74,603	17,731	22,585	3,937	118,857	-	118,857
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	211	20	70	50	353	353	-
計	74,814	17,752	22,656	3,987	119,210	353	118,857
セグメント利益	6,474	2,094	1,199	259	10,028	2,013	8,014
セグメント資産	12,553	29,410	3,744	3,207	48,916	24,921	73,837
その他の項目							
減価償却費	255	463	41	167	928	222	1,150
のれんの償却額	11	-	-	-	11	-	11
持分法適用会社への投資額	-	-	-	-	-	84	84
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	115	2,608	9	197	2,929	266	3,196

（注）1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 2,013百万円には、セグメント間取引消去 15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,998百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額24,921百万円には、当社での余資運用資金（現金及び預金、短期貸付金、有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）、その他管理部門に係る資産等28,189百万円が含まれております。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額266百万円は、主に全社資産（ソフトウェア）の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、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）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	76,359	18,627	23,358	3,224	121,570	-	121,570
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	220	16	35	12	284	284	-
計	76,579	18,644	23,393	3,237	121,855	284	121,570
セグメント利益	6,660	2,565	1,365	382	10,974	2,082	8,891
セグメント資産	53,145	30,133	4,161	3,787	91,227	17,539	108,767
その他の項目							
減価償却費	194	470	30	126	821	153	975
のれんの償却額	11	-	-	-	11	-	11
持分法適用会社への投資額	-	-	-	-	-	154	154
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	37,871	2,162	1	98	40,134	144	40,278

（注）１．調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 2,082百万円には、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,083百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額17,539百万円には、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）、その他管理部門に係る資産等22,089百万円が含まれております。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額144百万円は、主に全社資産（ソフトウェア）の取得によるものであります。
- ２．セグメント利益は、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

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

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）

１．製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【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】

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）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	3	380	-	-	3	387

【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】

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）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
当期末残高	205	-	-	-	-	205

（注）のれんの償却額に関しては、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。

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）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
当期末残高	37,431	-	-	-	-	37,431

（注）のれんの償却額に関しては、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。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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）

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）

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

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）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）

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(株)	東京都渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 50.7% 間接 4.9%	ビル等の管理受託等 役員の兼任	建物施設の管理	3,455	売掛金	435
							建物施設の賃貸	340	短期貸付金	7,000
							建物施設の工事請負	93	敷金及び保証金	74
							備品の販売等	63		
							資金の貸付（注）3	5,683		
							受取利息（注）3	10		

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(株)	東京都渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 50.7% 間接 4.9%	ビル等の管理受託等 役員の兼任	建物施設の管理	3,800	売掛金	496
							建物施設の賃貸	299	短期貸付金	3,000
							建物施設の工事請負	171	敷金及び保証金	288
							備品の販売等	102		
							資金の貸付（注）3	5,716		
							受取利息（注）3	9		

- （注）1. 取引条件ないし取引条件の決定方針等については、一般取引条件と同様に決定しております。
2. 東急不動産(株)の間接被所有の内訳は、親会社の子会社である東急リバブル(株)2.4%、(株)東急ハンズ2.4%であります。
3. 資金の貸付に係る取引金額は短期貸付金の期中平均残高であり、受取利息は市場金利を勘案して、利率を合理的に定めております。
4. 取引金額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. 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(株)（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 2,552.88円	1 株当たり純資産額 2,871.57円
1 株当たり当期純利益 298.97円	1 株当たり当期純利益 362.19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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 . 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)	4,305	5,215
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)	4,305	5,215
普通株式の期中平均株式数 (千株)	14,399	14,399

(重要な後発事象)

当社、東急不動産㈱ (以下「東急不動産」といいます。) および東急リパブル㈱ (以下「東急リパブル」といいます。) 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㈱ (以下「持株会社」といいます。) を設立 (以下「本株式移転」といいます。) 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21日 (当社) の定時株主総会にて承認を受けました。また、平成25年 6 月26日 (東急不動産) および平成25年 6 月24日 (東急リパブル) 開催予定の各社の定時株主総会にてそれぞれ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

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 (当社)	平成25年 6 月21日 (金)
株式移転計画承認定時株主総会 (東急リパブル)	平成25年 6 月24日 (月) (予定)
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、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事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。

本株式移転の方法

当社、東急不動産および東急リパブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

株式移転比率

	東急不動産	当社	東急リパブル
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)、当社の発行済株式総数14,400,000株(平成25年3月31日時点)および東急リパブルの発行済株式総数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、東急不動産、当社および東急リパブルは、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。

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

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。

【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	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	100	100	1.7	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4	3,004	0.9	-
1年以内に返済予定のリース債務	127	208	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,030	26,026	0.8	平成27年～31年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	304	392	-	平成26年～34年
その他有利子負債	-	-	-	-
合 計	1,566	29,731	-	-

(注) 1. 「平均利率」は、期末日現在の「利率」及び「当期末残高」により算出(加重平均)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控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	5,404	5,404	5,404	9,804
リース債務	192	94	53	36

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により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
売上高(百万円)	28,491	59,339	89,319	121,570
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	2,005	4,179	6,608	8,478
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	1,158	2,505	3,966	5,215
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	80.47	174.02	275.47	362.19

(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金額 (円)	80.47	93.55	101.45	86.72

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【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	7,480	7,196
受取手形	73	42
売掛金	2 6,689	2 5,862
有価証券	4,000	-
販売用不動産	1,672	5 2,249
商品	1	0
未成工事支出金	373	583
貯蔵品	114	116
前渡金	199	198
前払費用	86	84
繰延税金資産	949	950
短期貸付金	1, 2 7,031	1, 2 5,073
その他	732	1,030
貸倒引当金	7	21
流動資産合計	29,395	23,367
固定資産		
有形固定資産		
建物	4 12,485	4, 5 11,852
減価償却累計額	4,667	4,386
建物（純額）	7,817	7,466
構築物	126	126
減価償却累計額	98	103
構築物（純額）	28	22
機械及び装置	537	520
減価償却累計額	497	488
機械及び装置（純額）	39	32
車両運搬具	1	1
減価償却累計額	1	1
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	898	922
減価償却累計額	772	807
工具、器具及び備品（純額）	126	115
土地	15,818	5 16,064
リース資産	665	694
減価償却累計額	242	356
リース資産（純額）	422	337
建設仮勘定	1	92
有形固定資産合計	24,254	24,132
無形固定資産		
借地権	564	5 457
電話加入権	482	481
ソフトウェア	480	358
その他	113	199
無形固定資産合計	1,640	1,496

	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	1 2,339	1 3,077
関係会社株式	1 1,784	1 38,120
出資金	0	0
長期貸付金	1 19	1 22
関係会社長期貸付金	1 1,504	1 1,354
長期前払費用	95	52
繰延税金資産	2,318	1,831
敷金及び保証金	2 5,590	2 5,404
ゴルフ会員権	2 563	2 547
その他	462	446
投資その他の資産合計	14,677	50,857
固定資産合計	40,573	76,486
資産合計	69,969	99,854
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 5,710	2 5,059
短期借入金	-	3,000
リース債務	124	120
未払金	379	386
未払法人税等	2,495	973
未払消費税等	486	538
未払費用	1,688	1,717
前受金	3,626	2,689
未成工事受入金	768	758
預り金	6,165	5,535
賞与引当金	1,695	1,856
役員賞与引当金	56	58
その他	201	187
流動負債合計	23,399	22,884
固定負債		
長期借入金	1,000	26,000
リース債務	298	216
退職給付引当金	4,955	5,376
資産除去債務	10	10
長期預り敷金保証金	5,710	5,604
その他	82	208
固定負債合計	12,056	37,416
負債合計	35,456	60,301

	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	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金	1,227	1,227
資本剰余金合計	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金	27,133	30,003
繰越利益剰余金	4,136	5,740
利益剰余金合計	31,384	35,858
自己株式	0	0
株主資本合計	34,265	38,739
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	247	813
評価・換算差額等合計	247	813
純資産合計	34,512	39,553
負債純資産合計	69,969	99,854

【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)
売上高		
管理業売上高	69,146	70,707
賃貸業売上高	16,042	16,432
工事業売上高	22,656	23,393
その他の売上高	3,605	2,844
売上高合計	111,450	113,378
売上原価		
管理業原価	60,462	61,811
賃貸業原価	13,322	13,433
工事業原価	20,692	21,250
その他の原価	3,312	2,428
売上原価合計	97,789	98,923
売上総利益	13,661	14,454
販売費及び一般管理費		
宣伝費	259	296
役員報酬	297	269
給料及び手当	1,813	1,847
賞与	383	387
退職給付費用	160	176
賞与引当金繰入額	297	428
役員賞与引当金繰入額	56	58
福利厚生費	462	494
賃借料	296	346
諸手数料	652	711
通信費旅費交通費	293	279
減価償却費	222	153
その他	887	860
販売費及び一般管理費合計	6,081	6,311
営業利益	7,579	8,143

	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)
営業外収益		
受取利息	1 58	1 63
有価証券利息	1	2
受取配当金	1 36	1 933
保険配当金	67	32
その他	9	10
営業外収益合計	173	1,043
営業外費用		
支払利息	13	27
金融手数料	-	104
固定資産除却損	6	17
固定資産売却損	3	-
営業外費用合計	22	149
経常利益	7,730	9,037
特別損失		
固定資産売却損	-	2 50
減損損失	-	3 383
研修施設解体損失	4 72	-
特別損失合計	72	434
税引前当期純利益	7,658	8,603
法人税、住民税及び事業税	3,353	2,763
法人税等調整額	227	171
法人税等合計	3,580	2,934
当期純利益	4,078	5,668

【管理業原価明細書】

		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)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		31,724	52.5	32,328	52.3
2. 人件費		22,029	36.4	22,604	36.6
3. 経費		6,707	11.1	6,877	11.1
合計		60,462	100.0	61,811	100.0

(注) 経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
雑費	1,298百万円	雑費	1,310百万円
旅費交通費	1,158	旅費交通費	1,185
賃借料	1,108	賃借料	1,046
備消耗品費	749	備消耗品費	785

【賃貸業原価明細書】

		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)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 借上賃料		9,410	70.6	9,549	71.1
2. 経費		2,484	18.7	2,430	18.1
3. 人件費		1,426	10.7	1,453	10.8
合計		13,322	100.0	13,433	100.0

(注) 経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
外注費	543百万円	外注費	592百万円
水道光熱費	481	水道光熱費	461
雑費	283	雑費	254
減価償却費	317	減価償却費	297

【工事業原価明細書】

		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)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 外注費		17,953	86.8	18,414	86.7
2. 人件費		1,975	9.5	2,048	9.6
3. 経費		763	3.7	787	3.7
合計		20,692	100.0	21,250	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

2. 経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
雑費	274百万円	雑費	306百万円
諸手数料	152	諸手数料	155
賃借料	132	賃借料	132
旅費交通費	103	備用品費	108

【その他の原価明細書】

		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)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 商品仕入		2,189	66.1	1,417	58.4
2. 経費		653	19.7	629	25.9
3. 人件費		469	14.2	381	15.7
合計		3,312	100.0	2,428	100.0

(注) 経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
諸手数料	178百万円	諸手数料	185百万円
減価償却費	98	減価償却費	94
外注費	89	外注費	92
賃借料	62	水道光熱費	59

【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	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
資本剰余金合計		
当期首残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	114	114
当期末残高	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	24,553	27,133
当期変動額		
別途積立金の積立	2,580	2,870
当期変動額合計	2,580	2,870
当期末残高	27,133	30,003
繰越利益剰余金		
当期首残高	3,732	4,136
当期変動額		
剰余金の配当	1,094	1,195
別途積立金の積立	2,580	2,870
当期純利益	4,078	5,668
当期変動額合計	403	1,603
当期末残高	4,136	5,740
利益剰余金合計		
当期首残高	28,400	31,384
当期変動額		
剰余金の配当	1,094	1,195
別途積立金の積立	-	-
当期純利益	4,078	5,668
当期変動額合計	2,983	4,473
当期末残高	31,384	35,858
自己株式		
当期首残高	0	0
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	0	0

	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)
株主資本合計		
当期首残高	31,281	34,265
当期変動額		
剰余金の配当	1,094	1,195
当期純利益	4,078	5,668
自己株式の取得	0	-
当期変動額合計	2,983	4,473
当期末残高	34,265	38,739
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	168	247
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	78	566
当期変動額合計	78	566
当期末残高	247	813
評価・換算差額等合計		
当期首残高	168	247
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	78	566
当期変動額合計	78	566
当期末残高	247	813
純資産合計		
当期首残高	31,450	34,512
当期変動額		
剰余金の配当	1,094	1,195
当期純利益	4,078	5,668
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）	78	566
当期変動額合計	3,061	5,040
当期末残高	34,512	39,553

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

イ. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

ロ. その他有価証券

時価のあるもの.....決算日の市場価格等による時価法

(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こ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「売上高」又は「売上原価」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) デリバティブ.....時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

イ. 販売用不動産.....個別法による原価法

ロ. 商品.....売価還元法による原価法

ハ. 未成工事支出金.....個別法による原価法

ニ. 貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

(注) 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しております。

2. 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)

定率法によっております。

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)については定額法によっております。

なお、耐用年数については、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、その他の資産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。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地等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によっております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっております。

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。

また、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

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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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。

3. 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に充てるため、支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当事業年度における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及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

なお、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（５年）による均等額を発生年度の翌事業年度から費用処理しております。

また、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（12年）による定額法により費用処理しております。

4．収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比率法）

(2) その他の工事

工事完成基準

5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

イ．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、特例処理を採用しております。
ロ．ヘッジ手段とヘッジ対象	ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金
ハ．ヘッジ方針	借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
ニ．ヘッジ有効性評価の方法	金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

減価償却方法の変更

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、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる当事業年度の損益への影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産並びに対応する債務

担保に供している資産は、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	10百万円	12百万円
投資有価証券	67	67
関係会社株式	58	58
長期貸付金	15	18
関係会社長期貸付金	256	245
計	408	402

上記の資産は、関係会社等の債務に対して担保に供しております。

2 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	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)
流動資産		
売掛金	772百万円	855百万円
短期貸付金	7,031	5,071
固定資産		
敷金及び保証金	117	331
ゴルフ会員権	515	499
流動負債		
買掛金	393	372

3 当座貸越契約及び貸出コミットメント契約

(1) 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と当座貸越契約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。

	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)
当座貸越極度額の総額	6,000百万円	6,000百万円
借入実行残高	-	-
差引額	6,000	6,000

(2) 貸出コミットメント契約

当社は、吹田南千里PFI(株)他5社(前事業年度は吹田南千里PFI(株)他6社)への融資に際し、劣後貸出人として、同社と劣後貸出契約を締結しております。当該契約で設定された貸出コミットメントに係る貸出未実行残高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)
貸出コミットメントの総額	188百万円	163百万円
貸出実行残高	-	-
差引額	188	163

4 固定資産の圧縮記帳額

過年度に取得した資産の内、国庫補助金等による圧縮記帳額438百万円を取得原価から控除しております。

5 販売用不動産への保有目的の変更

従来固定資産として保有しておりました賃貸用資産の一部について、保有目的を変更したことに伴い、当事業年度において建物289百万円、土地472百万円、借地権64百万円、合計826百万円を販売用不動産に振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	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)
関係会社からの受取利息	52百万円	58百万円
関係会社からの受取配当金	17	915

2 固定資産売却損

固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

種類	金額
建物	19百万円
土地	26百万円
その他	3百万円
計	50百万円

3 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失
賃貸用資産等	土地及び建物等	東京都世田谷区他	383百万円

資産のグルーピングについては、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分に基づき行っております。
当事業年度においては、保有目的の変更を決定した資産グループについて、帳簿価額を保有目的変更後の回収可能価額まで減額し、当該減少額（383百万円）を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算定しており、正味売却価額は取引事例等を勘案した売却可能価額をもとに算定しております。

4 研修施設解体損失

前事業年度において、研修施設の一部解体に関連するものであり、内容及び金額は次のとおりです。

種類	金額
固定資産除却損	42百万円
解体費用	30百万円
計	72百万円

(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）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（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	108	10	-	118
合計	108	10	-	118

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加10株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（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	118	-	-	118
合計	118	-	-	118

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

建物、事務機器(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。

(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

(単位: 百万円)

	前事業年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	272	188	84
工具、器具及び備品	278	235	42
合計	550	423	126

(単位: 百万円)

	当事業年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	195	136	59
工具、器具及び備品	197	184	13
合計	393	321	72

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(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)
1年内	53	28
1年超	73	44
合計	126	72

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(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)
支払リース料	65	52
減価償却費相当額	65	52

(4) 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。

2. オペレーティング・リース取引

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(借主側)

(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)
1年内	313	281
1年超	799	546
合計	1,113	827

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(貸主側)

(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)
1年内	404	360
1年超	435	430
合計	840	791

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式37,650百万円、関連会社株式139百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式1,492百万円、関連会社株式109百万円)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		
賞与引当金	644百万円	705百万円
退職給付引当金	1,775	1,937
未払事業税事業所税	200	124
減損損失	624	753
匿名組合出資評価損	568	-
その他	184	161
繰延税金資産小計	3,997	3,682
評価性引当額	591	448
繰延税金資産合計	3,405	3,234
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	1	1
その他有価証券評価差額金	136	450
繰延税金負債合計	138	452
繰延税金資産の純額	3,267	2,782

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	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	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	0.9
受取配当等永久に益金に算入されない項目	0.1	4.1
住民税均等割	0.9	0.8
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	4.7	-
評価性引当額の増減額	0.1	1.7
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.7	34.1

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記は省略しております。

(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	2,396.74円	1 株当たり純資産額	2,746.79円
1 株当たり当期純利益	283.21円	1 株当たり当期純利益	393.67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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 . 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)	4,078	5,668
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)	4,078	5,668
普通株式の期中平均株式数 (千株)	14,399	14,399

(重要な後発事象)

当社、東急不動産㈱ (以下「東急不動産」といいます。) および東急リパブル㈱ (以下「東急リパブル」といいます。) 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㈱ (以下「持株会社」といいます。) を設立 (以下「本株式移転」といいます。) 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21日 (当社) の定時株主総会にて承認を受けました。また、平成25年 6 月26日 (東急不動産) および平成25年 6 月24日 (東急リパブル) 開催予定の各社の定時株主総会にてそれぞれ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

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 (当社)	平成25年 6 月21日 (金)
株式移転計画承認定時株主総会 (東急リパブル)	平成25年 6 月24日 (月) (予定)
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、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事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。

本株式移転の方法

当社、東急不動産および東急リパブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

株式移転比率

	東急不動産	当社	東急リバブル
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)、当社の発行済株式総数14,400,000株(平成25年3月31日時点)および東急リバブルの発行済株式総数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、東急不動産、当社および東急リバブルは、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。

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

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。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数（株）	貸借対照表計上額 （百万円）
投資有価証券	その他 有価証券	東急リパブル(株)	600,000	1,173
		(株)東急ハンズ	350,000	290
		Pacific Islands Development Corporation	15,000	141
		三井住友トラスト・ホールディングス (株)	219,600	97
		H O C 議員会館 P F I (株)	1,200	60
		セントラルリーシングシステム(株)	330	49
		(株)三菱U F J フィナンシャル・グループ	53,000	29
		(株)WOWOW	90	22
		(株)加西北条都市開発	400	20
		北九州エアターミナル(株)	400	20
		その他12銘柄	122,450	63
計			1,362,470	1,966

【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	その他 有価証券	第80回分離元本国債	5	4
敷金及び保証金（注）	その他 有価証券	第87回分離元本国債	50	49
		第92回分離元本国債	11	10
		第80回分離元本国債	10	9
		第96回分離元本国債	10	9
計			86	85

（注）宅地建物取引業等の供託金代用有価証券として法務局に供託しております。

【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	（投資事業有限責任組合契約に類似する 組合契約に基づく権利） 匿名組合出資持分（2銘柄）	2	1,106
計			2	1,106

【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 (注2) (百万円)	当期減少額 (注1)(注3) (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 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	12,485	545	1,178 (151)	11,852	4,386	381	7,466
構築物	126	-	-	126	103	5	22
機械及び装置	537	-	16	520	488	6	32
車両運搬具	1	-	-	1	1	-	0
工具、器具及び備品	898	42	18	922	807	50	115
土地	15,818	991	745 (187)	16,064	-	-	16,064
リース資産	665	42	13	694	356	127	337
建設仮勘定	1	91	-	92	-	-	92
有形固定資産計	30,534	1,713	1,972	30,275	6,143	570	24,132
無形固定資産							
借地権	564	-	106 (42)	457	-	-	457
電話加入権	482	0	0	481	-	-	481
ソフトウェア	5,722	56	26	5,751	5,393	178	358
その他	130	89	3	216	17	0	199
無形固定資産計	6,899	146	137	6,907	5,410	179	1,496
長期前払費用(注4)	95	22	65	52	-	-	52

(注) 1. 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。

2. 当期増加額の主なものは下記のとおりであります。

建物

コムフラッツ東品川 449百万円

土地

コムフラッツ東品川 991百万円

3. 当期減少額の主なものは下記のとおりであります。

建物

販売用不動産に振替 289百万円

土地

販売用不動産に振替 472百万円

借地権

販売用不動産に振替 64百万円

4. 「長期前払費用」については、法人税法の規定に従って費用配分を行っており、一年内に費用化すべき額を流動資産の前払費用に振り替え、当期減少額欄に記載しております。

【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	7	20	3	2	21
賞与引当金	1,695	1,856	1,695	-	1,856
役員賞与引当金	56	58	56	-	58

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額等であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額（百万円）
現金	15
預金の種類	
当座預金	354
普通預金	6,768
振替貯金	57
別段預金	0
計	7,180
合計	7,196

ロ．受取手形

相手先別内訳

相手先	金額（百万円）
(株)丸栄	24
東映(株)	17
合計	42

期日別内訳

期日	金額（百万円）
平成25年 3 月	7
平成25年 4 月	7
平成25年 5 月	7
平成25年 6 月	9
平成25年 7 月	5
平成25年 8 月	4
合計	42

八．売掛金
相手先別内訳

相手先	金額（百万円）
東急不動産㈱	500
H O C 議員会館 P F I ㈱	135
東京急行電鉄㈱	121
東映㈱	92
㈱日本住情報交流センター	70
その他	4,940
合計	5,862

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 （百万円） (A)	当期売上高 （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（％） $\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	滞留期間（日） $\frac{(A+D)}{(B)} \times 365$
6,689	118,622	119,450	5,862	95.3	19.3

（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、上記金額には消費税等が含まれております。

二．販売用不動産
（区分別）

区分	面積（㎡）	金額（百万円）
戸建（底地）	（土地） 52,787.87	935
	（建物） -	-
区分所有マンション	（土地） 3,849.85	747
	（建物） -	567
計	-	2,249

（地域別）

地域	面積（㎡）	金額（百万円）
販売用土地	56,637.72	1,682
東北地区	5,215.36	48
関東地区	42,642.32	1,297
関西地区	8,514.03	334
九州地区	266.01	2
販売用建物	-	567
計	-	2,249

ホ．未成工事支出金

当期首残高（百万円）	当期支出額（百万円）	工事業原価への振替額 （百万円）	当期末残高（百万円）
373	5,456	5,246	583

ヘ．貯蔵品

品目	金額（百万円）
工事・営繕用部品	88
通信端末機器	18
その他	9
合計	116

ト．短期貸付金

相手先	金額（百万円）
東急不動産㈱	3,000
ユナイテッドコミュニティーズ㈱	1,500
その他	573
合計	5,073

固定資産

イ．関係会社株式

内容	金額（百万円）
ユナイテッドコミュニティーズ㈱	36,158
その他	1,961
合計	38,120

ロ．敷金及び保証金

区分	金額（百万円）
賃貸用借上物件差入敷金及び保証金	4,050
事業所差入敷金及び保証金	1,100
差入有価証券	80
その他	171
合計	5,404

流動負債
イ．買掛金

相手先	金額（百万円）
東急ビルメンテナンス㈱	316
三菱電機ビルテクノサービス㈱	165
㈱日立ビルシステム	151
シンヨー㈱	94
東芝エレベータ㈱	88
その他	4,243
合計	5,059

ロ．預り金

区分	金額（百万円）
管理組合預り金	2,605
賃貸代理預り金	1,558
給与控除預り金	300
その他	1,071
合計	5,535

固定負債
イ．長期借入金

相手先	金額（百万円）
三井住友信託銀行㈱	5,500
㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	5,500
三菱ＵＦＪ信託銀行㈱	5,500
㈱みずほコーポレート銀行	5,500
その他	4,000
合計	26,000

ロ．退職給付引当金

区分	金額（百万円）
未積立退職給付債務	7,028
未認識過去勤務債務	195
未認識数理計算上の差異	1,456
合計	5,376

ハ．長期預り敷金保証金

区分	金額（百万円）
賃貸用借上物件長期預り敷金保証金	4,375
その他賃貸用長期預り敷金保証金	1,228
その他	0
合計	5,604

(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り	
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	本会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他の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う。 なお、電子公告をする場合は本会社のホームページに掲載し、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.tokyu-com.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当ておよび募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

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、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43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22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22日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第44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44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44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

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9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

平成25年1月30日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2（子会社取得）に基づく臨時報告書であります。

平成25年2月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成25年5月10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）に基づく臨時報告書であります。

(5) 臨時報告書の訂正報告書

平成25年5月31日関東財務局長に提出

平成25年5月10日提出の臨時報告書（株式移転の方法による持株会社の設立）に係る訂正報告書であります。

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21日

株式会社東急コミュニティー

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 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 印

< 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」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成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、株式会社東急コミュニティー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東急リパブル株式会社と平成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21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、株式会社東急コミュニティーの平成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、株式会社東急コミュニティーが平成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。

強調事項

会社は、内部統制報告書に記載のとおり、平成25年2月28日付けの株式取得により連結子会社となったユナイテッドコミュニティーズ株式会社及びその子会社3社の財務報告に係る内部統制について、株式の取得が当事業年度末日直前に行われ、内部統制の評価には相当の期間が必要なことから、やむを得ない事情により財務報告に係る内部統制の一部の範囲について、十分な評価手続を実施できなかったとして、期末日現在の内部統制評価から除外している。

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

(注) 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、その原本は当社が別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはX B R L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21日

株式会社東急コミュニティー

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 公認会計士 百井 俊次 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鈴木 理 印
業務執行社員

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」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第44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、株式会社東急コミュニティーの平成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東急リパブル株式会社と平成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21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

(注) 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、その原本は当社が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。