

【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26日
【事業年度】	第81期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）
【会社名】	東急不動産株式会社
【英訳名】	TOKYU LAND CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 金指 潔
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
【電話番号】	東京（5458）0648
【事務連絡者氏名】	執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
【縦覧に供する場所】	東急不動産株式会社関西支店 （大阪府大阪市中央区南船場四丁目4番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第77期 平成21年3月	第78期 平成22年3月	第79期 平成23年3月	第80期 平成24年3月	第81期 平成25年3月
営業収益 (百万円)	574,361	552,067	571,443	556,841	595,856
経常利益 (百万円)	27,674	28,174	54,916	34,866	39,906
当期純利益 (百万円)	10,192	11,058	11,597	34,200	22,146
包括利益 (百万円)	-	-	12,951	39,794	36,389
純資産額 (百万円)	222,480	230,986	239,828	275,347	306,982
総資産額 (百万円)	1,035,731	1,055,364	1,161,419	1,744,774	1,718,403
1株当たり純資産額 (円)	368.39	382.43	392.87	453.46	505.99
1株当たり当期純利益 (円)	19.18	20.82	21.84	64.40	41.71
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	18.9	19.2	18.0	13.8	15.6
自己資本利益率 (%)	5.2	5.5	5.6	15.2	8.7
株価収益率 (倍)	14.1	17.1	16.6	6.3	21.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	13,354	72,476	66,178	44,885	70,221
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	82,971	26,697	146,178	28,780	42,470
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	68,029	30,859	78,990	16,421	90,530
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	30,337	46,609	43,963	64,220	84,070
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	15,881 (5,421)	15,749 (5,735)	15,923 (5,719)	16,305 (5,780)	17,106 (7,423)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第77期 平成21年 3 月	第78期 平成22年 3 月	第79期 平成23年 3 月	第80期 平成24年 3 月	第81期 平成25年 3 月
営業収益 (百万円)	232,143	219,693	243,916	187,159	219,165
経常利益 (百万円)	22,503	18,198	38,851	12,050	21,655
当期純利益 (百万円)	9,027	8,634	4,098	4,220	13,443
資本金 (百万円)	57,551	57,551	57,551	57,551	57,551
発行済株式総数 (株)	533,345,304	533,345,304	533,345,304	533,345,304	533,345,304
純資産額 (百万円)	172,183	176,989	175,192	177,363	195,994
総資産額 (百万円)	814,453	830,218	879,828	889,668	896,500
1株当たり純資産額 (円)	324.10	333.21	329.89	333.99	369.11
1株当たり配当額 (円)	8.00	7.00	7.00	7.00	7.00
(内 1株当たり中間 配当額) (円)	(4.00)	(3.50)	(3.50)	(3.50)	(3.50)
1株当たり当期純利益 (円)	16.99	16.25	7.72	7.95	25.31
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.1	21.3	19.9	19.9	21.9
自己資本利益率 (%)	5.3	5.0	2.3	2.4	7.2
株価収益率 (倍)	15.9	22.0	46.9	51.0	34.6
配当性向 (%)	47.1	43.1	90.7	88.1	27.7
従業員数 (外、平均臨時雇用者 数) (人)	587	566 (155)	563 (158)	542 (171)	541 (188)

(注) 1. 営業収益には、消費税等を含んでおりません。

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

2【沿革】

当社は、昭和38年8月1日に旧日本相互タクシー(株)(昭和38年に東急不動産(株)に商号変更)に吸収合併されたため、登記上の設立年月日は昭和14年9月5日となっております。

昭和28年12月	設立(資本金3億円)東京急行電鉄(株)から不動産販売業、砂利業、遊園業、広告業を譲り受ける
昭和29年4月	日本興業(株)を合併し、保険代理業と倉庫業を継承
昭和29年8月	東京建設工業(株)を合併し、建設業を継承
昭和30年4月	不動産賃貸業に進出
昭和31年4月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
昭和31年7月	倉庫業を廃止し、沼津倉庫を横浜協同埠頭(株)に譲渡
昭和31年12月	砂利業を廃止し、資産、営業権を東急砂利(株)(現 東急ジオックス(株))に譲渡
昭和34年12月	建設業の資産、営業権を東急建設(株)に譲渡
昭和36年6月	広告業を廃止し、資産、営業権を(株)東急エージェンシーに譲渡
昭和36年10月	東京証券取引所市場第一部に指定
昭和38年7月	設計監理業に進出
昭和38年8月	株式の額面500円を50円に変更するため、長岡観光(株)とともに東急不動産(株)(旧 日本相互タクシー(株) 設立昭和14年9月5日)に吸収合併される
昭和44年12月	東急ホームサービス(株)(昭和44年(株)東急アメニックスに商号変更)を設立
昭和45年4月	ビル及びマンションの管理を行う(株)東急コミュニティーを設立
昭和45年8月	大阪支店開設(現 関西支店)
昭和45年10月	大阪証券取引所市場第一部に株式上場(平成19年11月上場廃止)
昭和47年3月	不動産の仲介業を行う(株)エリアサービス(現 東急リバブル(株))を設立
昭和48年6月	設計監理業を廃止し、資産、営業権を(株)東急設計コンサルタントに譲渡
昭和50年11月	ゴルフコースを開業
昭和51年8月	住関連及びD・I・Y用品の販売を行う(株)東急ハンズを設立
昭和53年3月	別荘の販売を行う東急リゾート(株)を設立
昭和56年10月	札幌支店及び福岡支店を開設(平成13年3月福岡支店廃止)
昭和57年9月	建物の建築請負及び設計を行う東急ホーム(株)を設立
昭和57年12月	スキー場を開業
昭和61年7月	会員制スポーツクラブ「東急スポーツオアシス」を開業
昭和63年6月	会員制ホテル「東急ハーヴェストクラブ」を開業
平成10年2月	長期滞在型の宿泊施設「東急ステイ」事業を展開
平成10年11月	(株)東急コミュニティー 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成11年12月	東急リバブル(株) 東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成12年3月	(株)東急コミュニティー 東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年3月	東急リバブル(株) 東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年10月	全国のリゾート運営子会社を(株)東急リゾートサービスに統合
平成14年3月	東急グループ各社と共同で設立した東急保険コンサルティング(株)に保険代理業の一部を営業譲渡
平成15年3月	シニア住宅・介護施設の開発を行う(株)イーライフデザイン(現 (株)東急イーライフデザイン)設立
平成16年3月	不動産私募ファンドの組成、運用開始
平成17年6月	信託受益権販売業の登録
平成18年4月	会員制フィットネス事業を(株)東急スポーツオアシスに承継
平成19年2月	不動産ファンド運用を行う東急不動産キャピタル・マネジメント(株)を設立
平成19年9月	中国において不動産に関わるコンサルティングを行う東急不動産諮詢(上海)有限公司を設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業の登録
平成20年4月	東急ホーム(株)が(株)東急アメニックスを吸収合併し、(株)東急ホームズに商号変更
平成21年1月	商業施設運営を行う東急不動産SCマネジメント(株)を設立
平成21年10月	賃貸住宅に係る不動産投資信託の資産運用を行うTLCリアルティマネジメント(株)(現 東急不動産コンフォリア投信(株))設立
平成22年11月	商業施設・オフィス等に係る不動産投資信託の資産運用を行うTLCタウンシップ(株)(現 東急不動産アクティビア投信(株))設立
平成23年8月	インドネシア・ジャカルタにてコンドミニアム事業に参入
平成24年6月	アクティビア・プロパティーズ投資法人 東京証券取引所に上場
平成25年2月	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 東京証券取引所に上場

3【事業の内容】

当社グループは当社、子会社105社（うち連結子会社94社）、関連会社30社で構成され、分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業を主な事業内容としており、各事業の位置づけは次の通りです。
なお、これらの事業は連結財務諸表の注記事項に記載のセグメントの区分と同一の記載であります。

分譲業

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

なお、当社の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に子会社である東急リバブル㈱が、別荘については、主に東急リゾート㈱が販売代理を行っております。

請負工事業

子会社である㈱東急ホームズは、注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務、増改築等のリフォーム業務を、㈱石勝エクステリアは造園工事業を、㈱東急コミュニティーはマンション・ビル管理における改修工事業を行っております。

小売業

子会社である㈱東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りを行っております。

賃貸業

当社及び子会社である㈱東急コミュニティー、東急リバブル㈱、東急リロケーション㈱等がオフィスビル、商業施設、賃貸住宅等の開発、賃貸、転貸及び運営業務を行っております。一部の商業ビルについては、子会社である東急不動産ＳＣマネジメント㈱に運営を委託しております。

また、東急不動産キャピタル・マネジメント㈱が不動産私募ファンドの組成・運用業務を、東急不動産コンフォリア投信㈱及び東急不動産アクティブア投信㈱が不動産投資信託の資産運用業務を行っております。

管理受託業

子会社である㈱東急コミュニティー等がマンション、アパート、ビル等の総合管理業務を行っており、その業務の一部を当社が委託しております。

運営業

当社及び子会社がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場等のリゾート施設の経営を行い、子会社である㈱東急リゾートサービスに運営を委託しております。同様に、当社がシニア住宅の経営を行い、子会社である㈱東急イーライフデザインに運営を委託しております。

また、㈱東急スポーツオアシスが会員制スポーツクラブを、パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っております。

仲介業

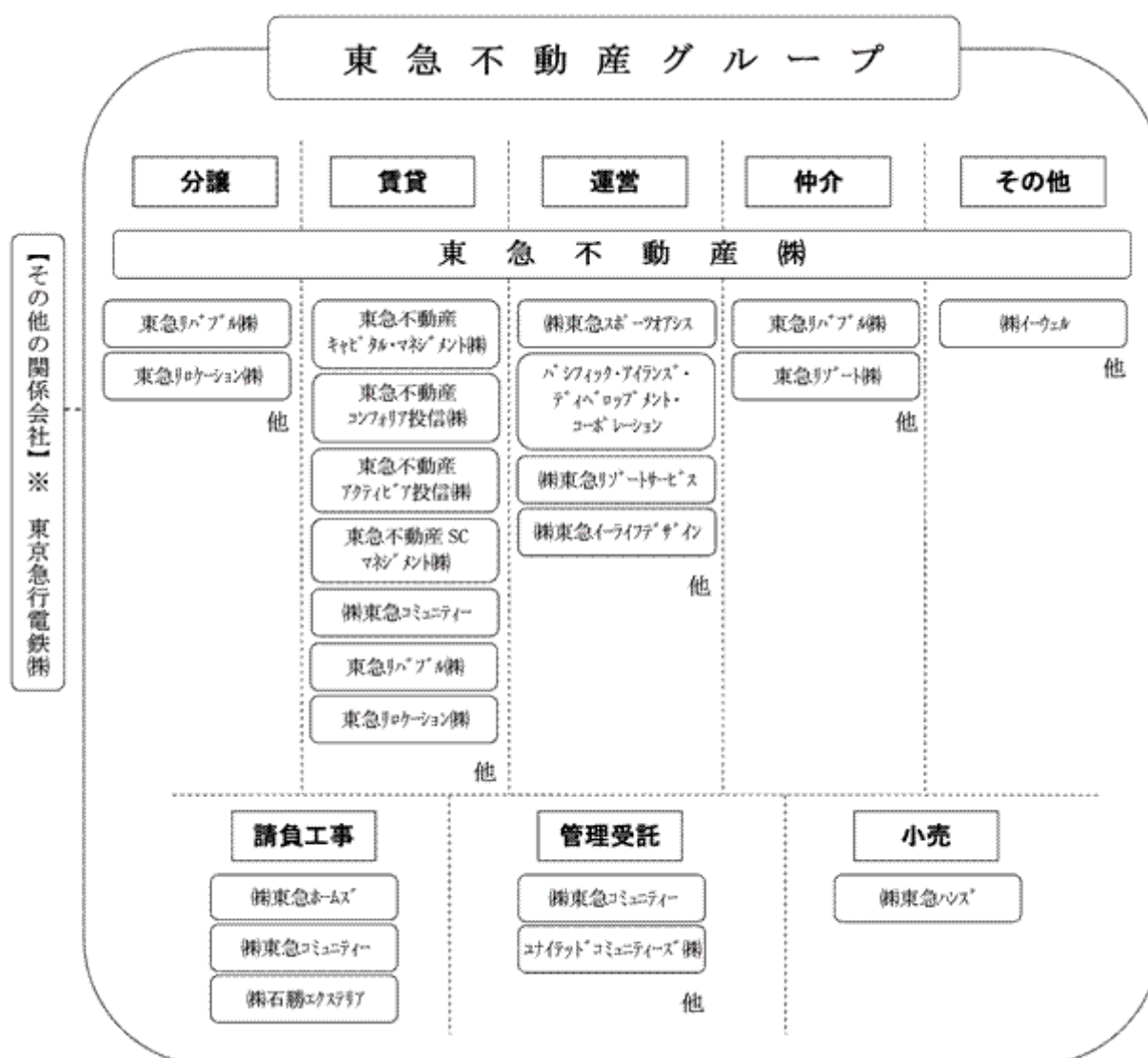
子会社である東急リバブル㈱、東急リゾート㈱及び当社が不動産の販売代理、仲介業務を行っております。

その他業

当社が鑑定評価業務等を行うほか、子会社である㈱イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っております。

上記のほか、分譲業においてその他の関係会社である東京急行電鉄㈱と当社が住宅の共同分譲を行い、仲介業では東京急行電鉄㈱が販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅の販売代理業務を子会社である東急リバブル㈱が受託するなどしております。

主な事業の系統図は次の通りであります。



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

4【関係会社の状況】

平成25年3月31日現在

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 又は被 所有の 割合 (%)	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
(連結子会社)								
4, 5 ㈱東急コミュニティー	東京都 世田谷区	1,653	分譲 請負工事 賃貸 管理受託 仲介 その他	55.57 (4.86)	6	-	当社の賃貸建物の管理 を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
4 東急リパブル㈱	東京都 渋谷区	1,396	分譲 賃貸 仲介 その他	52.93 (2.50)	5	-	当社の販売物件の販売 代理を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
3, 5 ㈱東急ハンズ	東京都 渋谷区	400	小売	100.00 (6.48)	4	2	-	店舗として当社のビル 等を賃借しております。
㈱東急ホームズ	東京都 渋谷区	400	請負工事	100.00	3	6	当社の販売物件の建築 請負を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
東急リロケーション㈱	東京都 渋谷区	100	分譲 賃貸	100.00	3	3	-	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
㈱東急スポーツオアシス	東京都 品川区	100	運営	100.00	2	4	フィットネスクラブ等 の運営を行っております。	店舗として当社のビル 等を賃借しております。
㈱石勝エクステリア	東京都 世田谷区	100	請負工事	100.00 (0.12)	1	2	当社販売、運営物件の 造園工事を行っております。	-
㈱イーウェル	東京都 千代田区	499	その他	68.00	1	4	当社の福利厚生サー ビスを代行しております。	-
T H販売㈱	東京都 渋谷区	400	請負工事	100.00	-	1	-	事務所として当社のビル 等を賃借しております。
P T . ハトモハジダン カワン	インドネ シア共和 国	百万ルピア 202,039	分譲	98.95	2	4	-	-
P T . Tokyu Land Indonesia	インドネ シア共和 国	百万米ドル 11	分譲	100.00 (1.00)	1	7	-	-
TLC TAURUS INVESTMENT HONG KONG LIMITED	香港	百万米ドル 17	分譲	100.00	-	2	-	-
東急不動産キャピタル ・マネジメント㈱	東京都 渋谷区	300	賃貸	100.00	1	4	-	-
東急不動産S C マネジ メント㈱	東京都 渋谷区	100	賃貸	100.00 (40.00)	-	3	当社の商業施設の運営 を行っております。	事務所として当社のビル 等を賃借しております。

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 又は被 所有の 割合 (%)	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
東急不動産アクティビ ア投信(株)	東京都 渋谷区	300	賃貸	100.00	1	4	-	-
東急不動産コンフォリ ア投信(株)	東京都 渋谷区	200	賃貸	100.00	1	4	-	-
(株)日本住情報交流セン ター	神奈川県 横浜市 都筑区	98	賃貸	52.20	-	4	-	-
(株)東急リゾートサービス	東京都 渋谷区	100	運営	100.00	1	6	当社のホテル、スキー 場等の運営を行ってお ります。	-
T L Cゴルフリゾート(株)	東京都 渋谷区	100	運営	100.00 (0.78)	-	1	-	-
伊豆観光開発(株)	静岡県 伊東市	90	運営	99.97 (0.21)	-	4	-	-
勝山高原開発(株)	福井県 勝山市	290	運営	83.19	1	5	-	-
ニセコ東急リゾート(株)	北海道 虻田郡	100	運営	100.00	-	3	-	-
玉原東急リゾート(株)	群馬県 沼田市	100	運営	90.00	-	4	-	-
(株)ハンターマウンテン 塩原	栃木県 那須塩原 市	50	運営	100.00 (1.06)	-	1	-	-
(有)大多喜城ゴルフ倶楽部	東京都 渋谷区	100	運営	100.00	-	1	-	-
房総興発(株)	東京都 渋谷区	100	運営	100.00 (1.00)	-	1	-	-
(株)猿島カントリー	東京都 渋谷区	50	運営	100.00	-	1	-	-
(株)タングラム斑尾	東京都 渋谷区	60	運営	100.00 (5.00)	-	1	-	-
(株)吉川カントリー倶楽部	兵庫県 三木市	80	運営	100.00	-	1	-	-
(株)芝山ゴルフ倶楽部	千葉県 山武郡	99	運営	100.00 (5.02)	-	1	-	-
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	100	運営	51.00	-	3	-	-
関西カントリー(株)	京都府 亀岡市	50	運営	100.00 (5.00)	-	1	-	-
(株)三木よかわカント リー	兵庫県 三木市	50	運営	100.00 (5.00)	-	1	-	-
堂ヶ島マリン(株)	東京都 渋谷区	28	運営	100.00	-	1	-	当社の設備を貸借し ております。

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 又は被 所有の 割合 (%)	関係内容			
					役員の兼任		営業取引	設備の賃貸借
					当社 役員 (人)	当社 職員 (人)		
パシフィック・アイラ ンズ・ディベロップメ ント・コーポレーショ ン	パラオ 共和国	百万米ドル 23	運営	99.99 (6.50)	1	3	-	-
(株)ウェルネス広島	広島県 広島市 中区	50	運営	80.00	1	4	-	-
(株)東急イーライフデザ イン	東京都 渋谷区	400	運営	97.27	-	4	当社のシニア住宅、介 護施設の運営を行って おります。	事務所として当社のビ ル等を賃借しておりま す。
TLCリゾートマネジ メント(株)	東京都 渋谷区	10	運営	100.00	-	2	-	-
東急リゾート(株)	東京都 中央区	480	仲介	100.00	1	3	当社の販売物件の販売 代理を行っております。	事務所として当社のビ ル等を賃借しておりま す。
東急不動産ローン保証(株)	東京都 渋谷区	100	その他	100.00	-	4	-	事務所として当社のビ ル等を賃借しておりま す。
その他54社								
(持分法適用関連会社) 東急保険コンサルティ ング(株)	東京都 渋谷区	405	保険代理業務 等	40.00	-	2	-	事務所として当社のビ ル等を賃借しておりま す。
(株)メディヴァ	東京都 世田谷区	158	医療機関のコ ンサルティン グ業務等	20.00	-	1	-	-
青島魯潤置業有限公司	中華人民 共和国	百万人民元 90	土地建物の販 売等	36.67	-	2	-	-
金牛投資(香港)有限公 司	香港	百万米ドル 35	不動産投資	25.00 (25.00)	-	-	-	-
(その他の関係会社) 4 東京急行電鉄(株)	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事業他	16.88 (0.14)	2	-	住宅の共同分譲を行っ ております。	施設の貸借等を行って おります。

- (注) 1. 連結子会社における「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. 「議決権の所有又は被所有の割合」欄の()内は間接所有又は間接被所有割合で内数であります。
3. 「議決権の所有又は被所有の割合」については、議決権のない株式を除いて算出しております。
4. 有価証券報告書提出会社であります。
5. (株)東急コミュニティーは、売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えておりますが、当該連結子会社は有価証券報告書の提出会社であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。
- (株)東急ハNZは売上高(連結売上高相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えておりますが、セグメント情報のうち、小売業の売上高に占める割合が90%を超えているため主要な損益情報等の記載を省略しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲業	214 (80)
請負工事業	1,277 (13)
小売業	2,785 (629)
賃貸業	1,454 (120)
管理受託業	5,786 (4,488)
運営業	2,505 (1,745)
仲介業	2,318 (49)
その他業	406 (262)
全社(共通)	361 (38)
合計	17,106 (7,423)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)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(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
541 (188)	42.1	17.2	9,813,518

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲業	170 (80)
請負工事業	- (-)
小売業	- (-)
賃貸業	153 (37)
管理受託業	- (-)
運営業	39 (16)
仲介業	3 (5)
その他業	28 (15)
全社(共通)	148 (38)
合計	541 (188)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
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)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あります。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は、東急不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当期の業績は、売上高5,959億円（対前期＋7.0％）、営業利益520億円（同＋3.8％）、経常利益399億円（同＋14.5％）と、分譲セグメントにおける売上増加や、仲介セグメントにおける売買仲介の好調により増収増益となりました。

平成24年6月に100％出資子会社である東急不動産アクティブア投信㈱が資産の運用を受託するアクティブ・プロパティーズ投資法人が上場し、当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルを同投資法人に譲渡したことから、特別利益として固定資産売却益84億円を計上しております。

当期純利益は特別損益の減少及び税金費用の増加等もあり221億円（同 35.2％）と減益になりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	5,568	5,959	390
営業利益	501	520	19
経常利益	349	399	50
当期純利益	342	221	121

有利子負債	10,640	9,741	898
-------	--------	-------	-----

<セグメント別業績>

売上高

（億円）

	前期	当期	比較
合計	5,568	5,959	390
分譲	1,163	1,451	288
請負工事	667	701	34
小売	853	828	25
賃貸	1,253	1,283	30
管理受託	747	765	18
運営	596	597	1
仲介	377	423	46
その他	77	88	11
全社・消去	165	178	13

営業利益

（億円）

	前期	当期	比較
合計	501	520	19
分譲	67	66	1
請負工事	9	16	7
小売	18	9	10
賃貸	353	350	3
管理受託	49	51	2
運営	30	38	8
仲介	29	48	19
その他	2	0	2
全社・消去	57	58	1

分譲

売上高は1,451億円（対前期+24.8%）、営業利益は66億円（同 1.6%）となりました。

アクティブ・プロパティーズ投資法人へ商業施設・オフィスビル等のたな卸資産を譲渡したこと等から増収、分譲マンションの利益率も改善しましたが、たな卸資産評価損41億円を計上したことなどから微減益となっております。

なお、分譲マンションは「クロスエアタワー」（東京都目黒区）、「エクラスタワー武蔵小杉」（神奈川県川崎市）、「ワテラストワーレジデンス」（東京都千代田区）、「プランズ西宮北口」（兵庫県西宮市）等を計上いたしました。販売については引き続き堅調に推移し、完成在庫も低水準を維持しております。賃貸住宅の一棟売りを除くマンションの次期売上予想に対する契約済み割合は、38%（同 5 P）となっております（単体）。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,163	1,451	288
営業利益	67	66	1

売上高内訳

（消去前・億円）

	前期		当期		比較
マンション	2,741戸	988	2,571戸	1,009	22
建売住宅	220戸	50	206戸	40	10
別荘	65戸	19	13戸	5	14
その他分譲	-	107	-	398	291

供給販売戸数（単体）

	前期		当期		完成在庫数	
	新規供給	契約戸数	新規供給	契約戸数	24年3月期末	25年3月期末
マンション	2,728戸	2,683戸	2,381戸	2,417戸	291戸	252戸
建売住宅	112戸	116戸	99戸	131戸	39戸	28戸
別荘	81戸	108戸	57戸	61戸	-	-

請負工事

売上高は701億円（対前期+5.1%）、営業利益は16億円（同+78.4%）となりました。

リフォームにおける建替代替商品「暮らしアップ」や注文住宅等の完工高増加により増収増益となりました。受注についても、リフォームにおける建替代替商品や注文住宅を中心に順調に伸長しております。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	667	701	34
営業利益	9	16	7

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
注文住宅	181	187	6
リフォーム	171	201	30
造園その他	315	313	2

受注実績（受注高）

（消去前・億円）

	前期	当期	比較
受注高計	667	723	56
注文住宅	190	195	5
リフォーム	185	200	16
造園その他	293	328	34

小売

売上高は828億円（対前期 2.9%）、営業利益は9億円（同 53.0%）となりました。

㈱東急ハンズにおいて4月に海外初進出となる「東急ハンズ上海店」、9月に「東急ハンズ東京店」、3月には九州2店舗目となる「東急ハンズ熊本店」を開業、小型店「ハンズビー」も「ハンズビー東急プラザ表参道原宿店」など6店を開業いたしました。既存店の減収等により減収減益となりました。

次期においても平成25年4月に「東急ハンズ姫路店」を開業するなど、事業拡大に努めてまいります。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	853	828	25
営業利益	18	9	10

売上高内訳（ ）内は期末店舗数

（億円）

	前期	当期	比較
首都圏	559 (13)	524 (14)	34
関西圏	159 (5)	161 (5)	1
地方その他	100 (3)	98 (5)	2
小型店	36 (15)	45 (21)	10

賃貸

売上高は1,283億円（対前期 +2.4%）、営業利益は350億円（同 0.9%）となりました。

当期は、4月に「東急プラザ表参道原宿」（東京都渋谷区）、7月に「スプライン青山東急ビル」（東京都港区）、12月に「新目黒東急ビル」（東京都品川区）が新たに開業したことに加え、稼働物件として「大阪中之島ビル」（大阪府大阪市）等3物件を取得いたしました。これら新規稼働に加え、前期開業物件の通期稼働や東急不動産アクティビア投信㈱がアクティビア・プロパティーズ投資法人の資産の運用受託を開始したことによる売上増加等もあり増収となりましたが、アクティビア・プロパティーズ投資法人への商業施設・オフィスビル等の固定資産の譲渡の影響により減益となっております。

空室率（オフィスビル・商業施設）は、新規開業ビルがある一方で既存オフィスビルの稼働が改善、2.1%と引き続き低水準を維持しております（単体）。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	1,253	1,283	30
営業利益	353	350	3

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
保有 1	652	639	13
借上等 2	121	119	2
子会社等 3	480	525	45

1 保有は単体及び連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設等

2 借上等は単体における借上及び非連結の匿名組合等事業等

3 子会社等は連結した匿名組合等を除くその他の子会社等

オフィスビル・商業施設 賃貸床面積・空室率

	23年3月期末	24年3月期末	25年3月期末
賃貸床面積(㎡)	832,573	1,072,228	994,773
空室率(連結)	4.1%	2.3%	2.7%
空室率(単体)	3.7%	2.0%	2.1%

連結した匿名組合等が保有するオフィスビル・商業施設を含む

主な新規開業案件

	用途	開業時期	延床面積
東急プラザ表参道原宿	商業	24年4月	12千㎡
スプライン青山東急ビル	オフィス	24年7月	8千㎡
新目黒東急ビル	オフィス	24年12月	22千㎡
J-CORE大森(平成19年竣工)	商業	24年12月	8千㎡
大阪中之島ビル(昭和59年竣工)	オフィス	25年1月	34千㎡
鎌田興産ビル(昭和63年竣工)	商業	25年2月	3千㎡

住宅賃貸戸数

(戸)

	23年3月期末	24年3月期末	25年3月期末
住宅賃貸物件	14,635	15,674	16,819
賃貸管理代行	55,444	57,823	59,993
社宅管理代行	74,622	88,181	87,005

管理受託

売上高は765億円(対前期+2.4%)、営業利益は51億円(同+3.7%)となりました。

(株)東急コミュニティーにおけるマンション管理やビル管理の受注増により増収増益となっております。なお、(株)東急コミュニティーにおいて平成25年2月にユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式を取得し、連結子会社といたしました。これにより、平成25年3月末のマンション管理物件数は617千戸と大幅に増加いたしました。

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	747	765	18
営業利益	49	51	2

期末管理物件数

	23年3月期末	24年3月期末	25年3月期末
マンション(戸)	400,876	405,911	617,687
ビル(件)	1,303	1,356	1,330

運営

売上高は597億円（対前期＋0.2％）、営業利益は38億円（同＋25.6％）となりました。

施設売却や料飲部門の外部委託化を進めたことからゴルフにおいては減収となりましたが、シニア住宅やフィットネスクラブのスポーツオアシスの稼働が改善したこと等により増収増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	596	597	1
営業利益	30	38	8

売上高内訳（ ）内は期末施設数

（億円）

	前期	当期	比較
ゴルフ	95 (20)	86 (20)	9
ハーヴェスト	121 (24)	122 (24)	1 (会員制リゾートホテル)
オアシス	141 (31)	145 (33)	3 (フィットネスクラブ等)
スキー	107 (8)	107 (8)	0
シニア住宅	51 (10)	57 (10)	5
その他	81	81	0

仲介

売上高は423億円（対前期＋12.2％）、営業利益は48億円（同＋67.9％）となりました。

売買仲介では、ホールセール部門において大型案件への取り組みを強化したほか、リテール部門において新規出店及び既存店舗の要員増強を進めるとともに、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ました。これにより、ホールセール部門において成約価格が上昇するとともに、成約件数はリテール部門・ホールセール部門ともに増加、増収増益となりました。

（億円）

	前期	当期	比較
売上高	377	423	46
営業利益	29	48	19

売上高内訳

（億円）

	前期	当期	比較
売買仲介	314	351	37
販売受託	35	44	9
その他	28	28	0

その他

(億円)

	前期	当期	比較
売上高	77	88	11
営業利益	2	0	2

売上高内訳

(億円)

	前期	当期	比較
福利厚生受託	50	58	8
その他	27	30	4

(2) キャッシュ・フロー

当期における現金及び現金同等物の残高は841億円となり、前期末と比較して198億円の増加となりました。

当期における各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払153億円、利息の支払118億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益420億円、受託販売預り金の増加298億円、減価償却費202億円等により、702億円の資金増加となりました。

(投資活動におけるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、固定資産の取得450億円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得358億円、有価証券及び投資有価証券の取得200億円、敷金及び保証金の差入117億円等による資金減少の一方、固定資産の売却1,426億円等により、425億円の資金増加となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金2,949億円、長期預り敷金保証金の受入252億円、社債の発行200億円等による資金増加の一方、長期借入金の返済3,724億円、社債の償還228億円等により、905億円の資金減少となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

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

3【対処すべき課題】

(1)会社の経営の基本方針

当社企業グループは7つの事業アプローチから人と暮らしをトータルに見つめ、顧客とともに「美しい時代へ」の理念のもと、美しい生活環境の創造を目指す総合生活産業であり、東急グループの一員として「安心と信頼」の「東急」ブランドの価値向上に努めております。

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

(2)中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標、会社の対処すべき課題

当社企業グループでは、平成23年11月に3カ年の中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を策定いたしました。

本計画では、当社グループのあるべき姿として、「お客様」を中心に据え、グループ連携によるバリューチェーンの強化を図り、幅広い事業領域を活かして、ワンストップで、お客様に必要とされる事業価値を創造してまいります。お客様のニーズを的確に掴み、激変する事業環境に柔軟に対応しながら、幅広いグループリソースや事業スキームを活用し、先進的な環境対応等、独自性のある都市開発へ展開、関与してまいります。またREIT・ファンド運用や管理・受託等を通じて関与する資産を積み増すことで、収益獲得機会の拡大を図ります。

平成25年度の 数値目標につきましては、連結営業利益600億円の達成、Dレシオ3.9倍以下、の2点を掲げました。新たな計画を将来のあるべき姿に向けた基盤整備期間と位置づけ、重点戦略を確実に実行することで目標を達成してまいります。

これらを達成するための重点戦略として、「財務基盤及びグループ経営基盤の強化」「REIT（ファンド）事業の展開」「事業環境の変化を見据えたコア事業の変革・強化」「将来に向けた新たな事業展開」を推進いたします。

将来に関する事項についてはその達成を保証するものではありません。

財務基盤及びグループ経営基盤の強化

ア.資産ポートフォリオの適正化

イ.グループ一体化による経営基盤の強化

REIT（ファンド）事業の展開

ア.REIT事業の活用による「循環型再投資モデル」の進化

- ・REITとの有機的連携により関与資産を拡大
- ・当社がパイプライン機能を担い物件供給、グループによる関連収益の最大化

事業環境の変化を見据えたコア事業の変革・強化

ア.分譲事業

- ・製造、販売、管理の連携強化による顧客ニーズを反映した事業推進
- ・供給戸数増による安定的な利益計上を実現

イ.賃貸事業

- ・グループ各社の連携強化による、開発～運営トータルでの事業拡大
- ・REITを軸とした循環型再投資モデルの進化

ウ.施設運営事業

- ・グループ連携での運営力強化による顧客満足度の向上

将来に向けた新たな事業展開

ア.海外事業

イ.グループリソースを活用した新たなビジネスモデル創出

なお、当社は、平成25年10月1日（予定）をもって、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社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。本件につきましては、平成25年5月10日公表の「東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社の持株会社設立（共同株式移転）による経営統合に関するお知らせ」をご参照ください。

(3)株式会社の支配に関する基本方針

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

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

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

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

したがって、当社といたしましては、このような大量買付行為を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者としては不適切であると考えており、万一、このような者が現れた場合には、当社として必要かつ相当な対抗措置をとることが、当社の企業価値の向上及び会社の利益ひいては株主共同の利益を実現するために必要であると考えております。

基本方針の実現に資する特別な取組み

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

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

ア．当社グループの企業価値の源泉

総合生活産業グループとしての強固なバリューチェーン

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

結果として、当社グループは、㈱東急コミュニティーや東急リパブル㈱といった上場企業をはじめ、㈱東急ハンズや㈱東急ホームズといった各業界の上位企業によって構成され、現在では、総従業員数約1万7千人を擁する総合不動産企業グループにまで成長を遂げてまいりました。

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

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

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

お客様との長期的かつ良好な信頼関係

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

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

事業活動を支える「東急」ブランド

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

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

イ．中期経営計画及び今後の展開

当社では、平成23年11月に3ヵ年の新中期経営計画「Value Innovation 2013」（平成23年度～平成25年度）を策定し、上記3「対処すべき課題」に記載の取組みをおこなっております。

ウ．コーポレートガバナンスの整備

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

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

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

当社は、このような考え方に立ち、平成23年5月26日開催の取締役会において、当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の具体的内容（以下「本プラン」といいます。）を決定し、同年6月28日開催の第79回定時株主総会において、株主の皆様より承認、可決されました（なお、本プランは、平成20年6月26日開催の第76回定時株主総会において、株主の皆様より承認、可決された当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の有効期間満了に伴い、内容を修正のうえ更新したものです。）。

本プランは、大量買付者に対し、本プランの遵守を求めるとともに、大量買付者が本プランを遵守しない場合、並びに大量買付行為が当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を著しく害すると判断される場合の対抗措置を定めており、その概要は以下のとおりであります（なお、本プランの詳細につきましては、当社のホームページ（<http://www.tokyu-land.co.jp/>）で公表している平成23年5月26日付プレスリリース「当社株券等の大量買付行為への対応策（買収防衛策）の更新に関するお知らせ」をご参照ください。）。

ア．本プランに係る手続の設定

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

イ．新株予約権無償割当て等の対抗措置

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

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

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

ウ．独立委員会の設置

本プランに定めるルールに従って一連の手続が進行されたか否か、並びに、本プランに定めるルールが遵守された場合に当社の企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益を確保しまたは向上させるために必要かつ相当と考えられる一定の対抗措置を講じるか否かについては、当社取締役会が最終的な判断を行います。その判断の合理性及び公正性を担保するために、当社は、当社取締役会から独立した組織として、独立委員会を設置することとします。独立委員会の委員は、3名以上5名以下とし、社外取締役、社外監査役、弁護士、税理士、公認会計士、学識経験者、投資銀行業務に精通している者及び他社の取締役または執行役として経験のある社外者等の中から、当社取締役会が選任するものとします。

エ．情報開示

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

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

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

- ア．買収防衛策に関する指針（経済産業省及び法務省が平成17年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」）の要件等を完全に充足していること
- イ．企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の確保または向上を目的として更新されていること
- ウ．株主意思を重視するものであること
- エ．独立性の高い社外者(独立委員会)の判断の重視
- オ．対抗措置発動に係る合理的な客観的要件の設定
- カ．独立した地位にある第三者の助言の取得
- キ．デッドハンド型買収防衛策またはスローハンド型買収防衛策ではないこと

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。

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

(1) 不動産市況及び地価動向の影響について

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

(2) 有利子負債及び金利動向の影響について

当社グループは、支払利息の負担軽減と金利変動による影響を軽減するために、有利子負債の大部分を長期による借入とし、金融状況を踏まえながら一部のプロジェクト融資では変動金利を採用し、それ以外についてはほぼ金利を固定化しております。従って、今後金利が上昇した場合、経営成績に与える影響は、短期的には比較的限定されておりますが、中長期的には大きな影響が生じる可能性があります。

(3) 法制、税制等の変更について

当社グループにおける事業は、不動産売買、賃貸借、管理受託、建設、施設運営等の関連の各種法令、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。また、「宅地建物取引業法」等に基づく免許を受けて事業を行っております。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、業務範囲の拡大により新たな法的規制を受ける場合に、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を受ける可能性があります。

(4) 情報システムについて

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

(5) 株式市場について

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、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) 天災、人災等の発生について

地震、暴風雨、洪水その他の天災地変、戦争、暴動、テロ、事故、火災その他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社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、株式会社東急コミュニティー及び東急リパブル株式会社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、財政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】

当社と株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社は、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式会社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)

当期末の資産残高は17,184億円で、264億円の減少であります。

流動資産は現金及び預金の増加などから233億円増加、固定資産は有形固定資産の譲渡などに伴い1497億円減少しております。

(負債)

当期末における負債の残高は14,114億円で、580億円の減少であります。

短期借入金、長期借入金及び社債を合わせた有利子負債は9,741億円で有形固定資産の譲渡などに伴い1898億円減少いたしました。

なお、有利子負債のうち4,960億円は匿名組合等の借入金であります。

(純資産)

当期末における純資産の残高は3,070億円で、316億円の増加であります。

当期純利益として221億円を計上、その他有価証券評価差額金が93億円増加いたしました。

(2) 経営成績の分析

売上高は5,959億円で、分譲セグメントにおける売上増加等により390億円の増収であります。

セグメント別では、分譲セグメントにおいてアクティブ・プロパティーズ投資法人へたな卸資産として保有する一部の商業施設・オフィスビルを譲渡したこと等から288億円の増収、賃貸セグメントは固定資産として保有する一部の商業施設・オフィスビルをアクティブ・プロパティーズ投資法人へ譲渡したことによる減収があった一方で、「東急プラザ表参道原宿」などの新規稼働や前期開業物件の通期稼働等もあり30億円の増収となっております。

営業利益は520億円で、仲介セグメントにおける売買仲介の好調等により19億円の増益となりました。

経常利益は399億円で、有利子負債の減少や金利低下に伴う支払利息の減少等に伴い営業外収支が改善、50億円の増益となっております。

当期純利益は、特別損益の減少や税金費用の増加等もあり221億円と、121億円の減益となりました。

なお、1株当たり当期純利益は41.71円であります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況については、「 1 業績等の概要」に記載しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）は、当連結会計年度において、賃貸セグメントにおけるビルの取得や管理受託セグメントにおける株式の取得に伴うのれんをはじめとして82,866百万円の設備投資を実施しております。

セグメント毎の設備投資の内訳は、以下の表のとおりであります。（投資額には、有形固定資産・無形固定資産・長期前払費用の金額を含んでおります。また、金額には消費税等を含んでおりません。）

セグメントの名称	設備投資額	構成比
分譲	587百万円	0.71%
請負工事	386百万円	0.47%
小売	1,198百万円	1.45%
賃貸	35,929百万円	43.36%
管理受託	38,438百万円	46.39%
運営	4,097百万円	4.94%
仲介	1,153百万円	1.39%
その他	594百万円	0.72%
小計	82,386百万円	99.42%
消去または全社	480百万円	0.58%
合計	82,866百万円	100.00%

<分譲>

当社において、マンションなどの販売のためのモデルルーム並びに販売事務所の工事を行っております。

<請負工事>

㈱東急ホームズにおいて、展示場を取得したほか、プログラム開発に関する設備投資を行っております。

<小売>

㈱東急ハンズにおいて、8店舗を新規オープンしたほか、販売管理システムに関する投資等を行っております。

<賃貸>

当社において、主に賃貸用物件の取得、既存稼働物件の修繕等の設備投資を実施したほか、匿名組合等の連結子会社において賃貸用物件の取得を行っております。

<管理受託>

㈱東急コミュニティーにおいて、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式を取得したことに伴うのれんが増加したほか、業務効率化のためのシステム開発に関する投資を行っております。

<運営>

当社において、主に運営物件の取得、既存稼働物件の修繕等の設備投資を実施したほか、㈱東急スポーツオアシスにおいて、リース資産を取得しております。

<仲介>

東急リパブル㈱において、新規出店を行ったほか、既存店舗の改装などを行っております。

<その他>

㈱イーウェルにおいて、システム開発に関する投資等を行っております。

<全社>

主に当社、㈱東急コミュニティーにおいて、プログラム開発に関する設備投資を行っております。

また、当連結会計年度における重要な設備の除却、売却等は以下のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
東急不動産㈱	恵比寿東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,153 (951)	3,865	2,846	654	7,366
東急不動産㈱	札幌東急ビル	北海道札幌市	賃貸	ホテル・店舗	4,443	5,330	1,698	107	7,136
匿名組合コトル	京都烏丸パーキングビル	京都府京都市	賃貸	駐車場	2,945	7,773	1,090	8	8,872
匿名組合ルージュ	青山プラザビル	東京都港区	賃貸	事務所	10,050	7,715	1,070	28	8,813
Happy Family特定目的会社	ホームセンターコーナン中もず店	大阪府堺市	賃貸	店舗	29,155	5,972	2,480	-	8,452
匿名組合ヴィラ	金山センタープレイス	愛知県名古屋市	賃貸	事務所	1,510	4,113	2,792	122	7,028
匿名組合クラッセ	ルオーゴ汐留	東京都港区	賃貸	事務所	1,134	3,134	1,387	0	4,522

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

「賃貸」セグメントに属する、提出会社の主要設備

設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
東急プラザ渋谷	東京都渋谷区	賃貸	店舗・事務所	2,319 (547)	23,324	684	3,918	27,927
東急プラザ赤坂	東京都千代田区	賃貸	店舗・事務所	2,552	12,498	1,966	63	14,527
あべのマーケットパーク Q's MALL	大阪府大阪市	賃貸	店舗	8,464	5,122	8,828	342	14,293
二子玉川ライズ	東京都世田谷区	賃貸	店舗・事務所	4,786	3,794	8,284	428	12,506
蒲田東急ビル本館	東京都大田区	賃貸	店舗	1,920 (860)	9,104	2,041	154	11,299
江坂東急ビル	大阪府吹田市	賃貸	ホテル・店舗	5,828	7,346	3,107	43	10,497
聖路加ガーデン	東京都中央区	賃貸	事務所・ホテルほか	-	-	5,435	3,831	9,267
梅田北プレイス	大阪府大阪市	賃貸	事務所	1,443	5,457	2,694	58	8,210
ＣＯＣＯＥあまがさき緑遊新都心	兵庫県尼崎市	賃貸	店舗	-	-	7,279	106	7,385
渋谷プレイス	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗	494	5,597	1,187	13	6,798
南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,112	4,721	122	315	5,159
東急プラザ戸塚	神奈川県横浜市	賃貸	店舗	11,233	2,000	2,782	45	4,828
恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,628	2,990	1,728	15	4,734
四谷放送センター	東京都新宿区	賃貸	放送スタジオ	1,520	2,827	1,650	6	4,485
渋谷ＢＥＡＭ	東京都渋谷区	賃貸	店舗	1,070	2,620	1,605	17	4,243
カコー桜丘	東京都渋谷区	賃貸	事務所・店舗ほか	1,515	4,025	209	-	4,235
三番町東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	-	-	1,969	2,026	3,996
二子玉川ライズ・第2期事業	東京都世田谷区	賃貸	事業予定地	1,258	1,016	-	2,603	3,619
恵比寿イーストビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,115	2,508	730	34	3,272
ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,145	2,848	413	4	3,266
仙台東洋ビル	宮城県仙台市	賃貸	事務所・店舗	850	3,175	9	0	3,184
代官山アパート	東京都渋谷区	賃貸	共同住宅	915	1,284	1,279	473	3,037

「賃貸」以外のセグメントに属する、提出会社の主要設備

設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
グランクレール成城	東京都世田谷区	運営	シニア住宅	4,382	6,366	2,636	114	9,116
グランクレールセ ンター南	神奈川県横浜市	運営	シニア住宅	3,174	3,605	3,822	76	7,503
グランクレール馬 事公苑	東京都世田谷区	運営	シニア住宅	7,799	2,401	1,365	38	3,804
浜名湖別荘団地施 設	静岡県浜松市	運営	テニスコート・ マリーナほか	70,094	3,227	17	100	3,345
東急ハーヴェスト クラブ有馬六彩	兵庫県神戸市	運営	ホテル	17,920	1,230	1,771	159	3,161

(2) 国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
匿名組合スパー ドハウス	(仮称)銀座五 丁目計画	東京都中央区	賃貸	事業予定地	3,767	154,275	-	496	154,772
匿名組合タイム ズスクエア	タイムズスクエ アビル	東京都渋谷区	賃貸	店舗	19,281	127,108	18,562	478	146,149
匿名組合チェン トロ	日本橋フロント	東京都中央区	賃貸	事務所	2,653	34,909	3,651	77	38,638
匿名組合レギー ナ	南青山東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所	2,283	30,712	3,021	91	33,825
匿名組合リベル	日本橋丸善東急 ビル	東京都中央区	賃貸	事務所・店舗	1,493	28,842	2,801	205	31,848
匿名組合デウテ ロス	浜松町スクエア	東京都港区	賃貸	事務所・共同 住宅	2,224	23,084	4,039	37	27,162
匿名組合シティ ワン	一番町東急ビル	東京都千代田 区	賃貸	事務所	3,871	22,710	3,141	35	25,888
匿名組合カスミ ガセキ・インベ ストメント	霞が関東急ビル	東京都千代田 区	賃貸	事務所	1,910	16,645	6,629	223	23,498
匿名組合ボンテ	新橋東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所	1,563	18,975	3,664	49	22,689
匿名組合デウテ ロス	渋谷南東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	2,433	18,572	2,664	48	21,285
サイドスリー特 定目的会社	(仮称)表参道 計画	東京都港区	賃貸	事業予定地	1,047	20,148	-	59	20,207
匿名組合プロー トス	D B C 品川東急 ビル	東京都港区	賃貸	事務所	3,345	14,939	2,838	2	17,780
匿名組合トリト ス	内幸町東急ビル	東京都千代田 区	賃貸	事務所	1,701	14,397	2,269	42	16,710
匿名組合ポート サウス・キャピ タル・コーポ レーション	品川東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所・共同 住宅	3,305	11,402	4,147	255	15,805
匿名組合ベルデ	新目黒東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	3,082	10,050	5,498	223	15,771
クロス特定目的 会社	東急プラザ表参 道原宿	東京都渋谷区	賃貸	店舗	467	13,182	1,135	21	14,339

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
匿名組合コリントス	スプライン青山東急ビル	東京都港区	賃貸	事務所・店舗	962	12,600	1,628	66	14,295
匿名組合シティスクエア	渋谷スクエア	東京都渋谷区	賃貸	事務所	943	11,561	2,557	91	14,210
匿名組合クィーン	新橋センタープレイス	東京都港区	賃貸	事務所・店舗	1,033	12,773	1,375	8	14,158
匿名組合プロトス	市ヶ谷東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・共同住宅	1,984	11,324	2,169	29	13,522
匿名組合メトン・ファンド	渋谷道玄坂東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,519	11,144	954	0	12,099
匿名組合シンナン	新南平台東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	1,836	10,195	1,013	41	11,250
匿名組合パークビュー・インベストメント	目黒東急ビル	東京都品川区	賃貸	事務所	1,780	9,089	1,430	14	10,534
匿名組合プロトス	日本橋本町東急ビル	東京都中央区	賃貸	事務所	1,294	8,649	1,659	15	10,325
匿名組合アルカディアエイチティー	ホリデイスクエア豊橋	愛知県豊橋市	賃貸	店舗	55,743	5,341	3,595	-	8,936
匿名組合マーレ	汐留ビルディング	東京都港区	賃貸	事務所	602	7,154	1,201	18	8,374
匿名組合デウテロス	心斎橋東急ビル	大阪府大阪市	賃貸	事務所・店舗	1,091	6,817	1,460	23	8,301
匿名組合さくら野D E P T 仙台	さくら野百貨店仙台店	宮城県仙台市	賃貸	店舗	3,195	4,098	2,672	706	7,477
匿名組合ポートサウス・キャピタル・コーポレーション	品川イースト	東京都港区	賃貸	事務所	3,305	4,246	2,059	-	6,305
匿名組合チャンネル・インベストメント	田町イーストビル	東京都港区	賃貸	事務所・住宅	971	5,251	972	25	6,249
匿名組合アルカディア2	東京日産西五反田ビル	東京都品川区	賃貸	事務所・店舗	4,953	3,339	2,495	1	5,836
匿名組合ゲットフィールドインベストメント	八丁堀東急ビル	東京都千代田区	賃貸	事務所・住宅	1,253	4,275	931	-	5,207
匿名組合クローパー	渋谷センタープレイス	東京都渋谷区	賃貸	事務所	843	4,289	174	1	4,464
匿名組合箕面エス・シー	箕面マーケットパーク ヴィソラ	大阪府箕面市	賃貸	商業施設	(37,466)	-	4,146	170	4,317
クレイン特定目的会社	東急ステイ五反田	東京都品川区	賃貸	ホテル	645	2,998	1,084	26	4,109
㈱日本住情報交流センター	ハウスクエア横浜	神奈川県横浜市	賃貸	住宅および住宅設備展示場	19,397	2,827	984	131	3,943
匿名組合モモ・ホールディングス	品川プレイス	東京都港区	賃貸	事務所	638	2,716	1,088	0	3,804
㈱東急コミュニティー	技術センター	東京都目黒区	管理受託	研修施設	1,063	2,802	483	2	3,289
房総興発(株)	鶴舞カントリー倶楽部	千葉県市原市	運営	ゴルフ場(36H)	1,085,822 (112,869)	7,679	636	432	8,748

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
勝山高原開発(株)	スキージャム勝山	福井県勝山市	運営	スキー場	920,966	4,946	261	1,513	6,720
(株)三木よかわカントリー	三木よかわカントリークラブ	兵庫県三木市	運営	ゴルフ場 (18H)	860,779 (65,862)	5,006	316	192	5,516
TLCゴルフリゾート(株)	小見川東急ゴルフクラブ	千葉県香取市	運営	ゴルフ場 (18H)	630,662 (123,953)	3,115	588	1,718	5,422
TLCゴルフリゾート(株)	季美の森ゴルフ倶楽部	千葉県大網白里市	運営	ゴルフ場 (18H)	712,655	2,847	349	1,925	5,122
関西カントリー(株)	関西カントリークラブ	京都府亀岡市	運営	ゴルフ場 (18H)	278,752	4,374	191	212	4,777
ニセコ東急リゾート(株)	ニセコグラン・ヒラフ	北海道虻田郡	運営	スキー場	30,444,265	443	2,583	1,642	4,669
佐倉ゴルフ開発(株)	麻倉ゴルフ倶楽部	千葉県佐倉市	運営	ゴルフ場 (18H)	908,642	2,076	954	1,127	4,159
TLCゴルフリゾート(株)	筑波東急ゴルフクラブ	茨城県つくば市	運営	ゴルフ場 (18H)	538,736 (124,846)	3,348	112	672	4,132
TLCゴルフリゾート(株)	有田東急ゴルフクラブ	和歌山県有田郡	運営	ゴルフ場 (18H)	729,471	1,200	252	2,151	3,604
(株)東急イーライフデザイン	ライフニクス高井戸	東京都杉並区	運営	シニア住宅	(10,476)	-	1,708	1,733	3,441

(3) 在外子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・ 用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)			
						土地	建物	その他	合計
P.I.D.C(＊)	Palau Pacific Resort	パラオ共和国	運営	ホテル	(254,823)	-	1,136	896	2,033

(＊) : Pacific Islands Development Corporation

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」には、構築物・機械及び装置・車輛運搬具・工具、器具及び備品・リース資産・建設仮勘定のほか無形固定資産を含んでおります。なお、金額には消費税等を含んでおりません。

2. 土地面積中の()内は借地権等面積であり、外書きしております。

3. そのほか、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

(提出会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
	(土地)				
東急不動産(株)	蒲田東急ビル(別館)	東京都大田区	賃貸	店舗	4,374
計					4,374
	(建物)				
東急不動産(株)	あべのマーケットパーク Q's MALL	大阪府大阪市	賃貸	店舗	99,472
東急不動産(株)	ビューレジデンス市ヶ谷河田町	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	12,455
東急不動産(株)	恵比寿ビジネスタワー	東京都渋谷区	賃貸	事務所	12,280
東急不動産(株)	グランクレール藤が丘	神奈川県横浜市	運営	共同住宅	10,770
東急不動産(株)	ヴィスボ横須賀	神奈川県横須賀市	賃貸	店舗ほか	9,025
東急不動産(株)	大宮MTビル	埼玉県大宮市	賃貸	事務所	7,071

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急不動産㈱	六本木イーストビル	東京都港区	賃貸	店舗・事務所ほか	6,904
東急不動産㈱	横浜中村ビル	神奈川県横浜市	賃貸	事務所	6,435
東急不動産㈱	渋谷B E A M	東京都渋谷区	賃貸	店舗	6,408
東急不動産㈱	ウノサワ東急ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	6,010
東急不動産㈱	八丁堀東急ビル	東京都中央区	賃貸	事務所	6,006
東急不動産㈱	澤田東急ビル	大阪府大阪市	賃貸	店舗・事務所	4,882
東急不動産㈱	岩田東急ビル	大阪府大阪市	賃貸	事務所	4,831
東急不動産㈱	渋谷海老澤ビル	東京都渋谷区	賃貸	店舗・事務所	4,549
東急不動産㈱	渋谷T O Dビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	4,347
東急不動産㈱	トアロード昭和ビル	兵庫県神戸市	賃貸	店舗	3,782
東急不動産㈱	目白坂S Tビル	東京都文京区	賃貸	事務所	3,462
東急不動産㈱	港北M I N A M O	神奈川県横浜市	賃貸	店舗	3,414
計					212,103

(国内子会社)

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
㈱東急コミュニティ	リバーージュ品川	東京都港区	賃貸	共同住宅	34,928
㈱東急コミュニティ	サンクレール荒川ブランガーデン	東京都荒川区	賃貸	共同住宅	15,819
㈱東急コミュニティ	アーバンスクエア横浜	神奈川県横浜市	賃貸	事務所	10,933
㈱東急コミュニティ	芝浦スクエアハイツ	東京都港区	賃貸	共同住宅	9,440
㈱東急コミュニティ	グランハイツ高田馬場	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	7,841
㈱東急コミュニティ	グウ マグノリア	大阪府大阪市	賃貸	共同住宅	6,799
㈱東急コミュニティ	ルキシア薬院	福岡県福岡市	賃貸	共同住宅	5,872
㈱東急コミュニティ	コミュニティスペース東雲	東京都江東区	賃貸	店舗	4,414
㈱東急コミュニティ	グランハイツ池尻	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	4,249
㈱東急コミュニティ	コラム南青山	東京都港区	賃貸	共同住宅	4,003
㈱東急コミュニティ	ハウス桃李	東京都豊島区	賃貸	共同住宅	3,824
㈱東急コミュニティ	サンクレール高井戸	東京都杉並区	賃貸	共同住宅	3,775
㈱東急コミュニティ	H & M南青山	東京都港区	賃貸	事務所・店舗	3,481
㈱東急コミュニティ	二宮ビル	東京都渋谷区	賃貸	事務所	3,336
㈱東急コミュニティ	メゾン・ド・コリーヌ市ヶ谷	東京都新宿区	賃貸	共同住宅	3,148
㈱東急コミュニティ	戸越銀座ブレイス	東京都品川区	賃貸	事務所	3,056
㈱東急ハンズ	大阪心齋橋8953ビル	大阪府大阪市	小売	店舗	13,667
㈱東急ハンズ	横浜第二宮本ビル	神奈川県横浜市	小売	店舗	13,609
㈱東急ハンズ	住生池袋ビル	東京都豊島区	小売	店舗	13,382
㈱東急ハンズ	西渋谷東急ビル	東京都渋谷区	小売	店舗	13,207
㈱東急ハンズ	M-1スクエアビル本館	兵庫県神戸市	小売	店舗	10,610
㈱東急ハンズ	タカシマヤタイムズスクエアビル	東京都渋谷区	小売	店舗	9,958
㈱東急ハンズ	ニッセイ札幌南一条ビル	北海道札幌市	小売	店舗	8,487
㈱東急ハンズ	広島東映ビル	広島県広島市	小売	店舗	6,891
㈱東急ハンズ	大阪ターミナルビル	大阪府大阪市	小売	店舗	6,414
㈱東急ハンズ	大宮西口共同ビル	埼玉県さいたま市	小売	店舗	5,253

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
㈱東急ハンズ	町田ツインズイースト	東京都町田市	小売	店舗	5,119
㈱東急ハンズ	T O K Y O - B A Yららぽーと	千葉県船橋市	小売	店舗	4,954
㈱東急ハンズ	アミュプラザ博多	福岡県福岡市	小売	店舗	4,898
㈱東急ハンズ	マロニエゲート	東京都中央区	小売	店舗	3,918
㈱東急ハンズ	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	小売	店舗	3,536
㈱東急ハンズ	D I C E	神奈川県川崎市	小売	店舗	3,024
東急リバブル㈱	アビエンテ経堂	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	8,426
東急リバブル㈱	B e l l e F a c e A m a g a s a k i	兵庫県尼崎市	賃貸	共同住宅	6,655
東急リバブル㈱	サニーブレイス西芦屋2号館	兵庫県神戸市	賃貸	共同住宅	5,976
東急リバブル㈱	セレーノ品川	東京都港区	賃貸	共同住宅	4,212
東急リバブル㈱	ヒルトップ中野	東京都中野区	賃貸	共同住宅	3,464
東急リバブル㈱	セントラル堺東	大阪府堺市	賃貸	共同住宅	3,406
東急リバブル㈱	アーバンライフ神戸三宮ザ・タワー	兵庫県神戸市	賃貸	共同住宅	3,166
東急リバブル㈱	グランハイツ南雪谷	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,134
リバブルピーエイ㈱	エディフィシオキョー	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	5,354
リバブルピーエイ㈱	アドリーム新百合丘A棟	神奈川県川崎市	賃貸	共同住宅	5,280
リバブルピーエイ㈱	A M A X Y O K O H A M A	神奈川県横浜市	賃貸	共同住宅	5,168
リバブルピーエイ㈱	クリエール志木	埼玉県新座市	賃貸	共同住宅	4,687
リバブルピーエイ㈱	ガーデナヴィルラグナ市川妙典	千葉県市川市	賃貸	共同住宅	4,323
リバブルピーエイ㈱	ソレアード葛西	東京都江戸川区	賃貸	共同住宅	4,260
リバブルピーエイ㈱	サンソレイユ松戸	千葉県松戸市	賃貸	共同住宅	3,787
リバブルピーエイ㈱	グランドメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	3,371
リバブルピーエイ㈱	コンドミニウム・ヴェル大倉山	神奈川県横浜市	賃貸	共同住宅	3,187
東急リロケーション㈱	東急ステイ青山プレミア	東京都港区	賃貸	ホテル	13,486
東急リロケーション㈱	東急ステイ四谷	東京都新宿区	賃貸	ホテル	10,352
東急リロケーション㈱	東急ステイ五反田	東京都品川区	賃貸	ホテル	5,709
東急リロケーション㈱	東急ステイ渋谷	東京都渋谷区	賃貸	ホテル	4,533
東急リロケーション㈱	東急ステイ蒲田	東京都大田区	賃貸	ホテル	3,364
東急リロケーションサービス㈱	ブリリアントヨス	東京都中央区	賃貸	共同住宅	8,921
東急リロケーションサービス㈱	ブローテ大倉山	神奈川県横浜市	賃貸	共同住宅	7,782
東急リロケーションサービス㈱	N K 赤羽岩淵	東京都北区	賃貸	共同住宅	5,607
東急リロケーションサービス㈱	文京グリーンコートテラス	東京都文京区	賃貸	共同住宅	4,868
東急リロケーションサービス㈱	ザセンチュリー宮崎台	神奈川県川崎市	賃貸	共同住宅	4,770
東急リロケーションサービス㈱	ソアラソーム碑文谷	東京都目黒区	賃貸	共同住宅	4,569
東急リロケーションサービス㈱	アリーム稲毛海岸	千葉県千葉市	賃貸	共同住宅	4,566
東急リロケーションサービス㈱	ガーデニエール砧W E S T	東京都世田谷区	賃貸	共同住宅	4,362

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	設備の内容・用途	賃借面積 (㎡)
東急リロケーションサービス㈱	ネオマイム音羽	東京都文京区	賃貸	共同住宅	4,055
東急リロケーションサービス㈱	セリゼ雪谷	東京都大田区	賃貸	共同住宅	3,862
計					420,507

(在外子会社)

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,000,000,000
計	1,000,000,000

【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26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	533,345,304	533,345,304	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 1,000株
計	533,345,304	533,345,304	-	-

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

(注) 平成13年6月27日開催の第69回定時株主総会決議による旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権(ストックオプション)の行使によるものであります。

発行価格210円、資本組入額105円

(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1,000株）								単元未満株式の 状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	78	66	334	398	24	33,512	34,412	-
所有株式数 （単元）	-	187,409	15,278	96,172	147,195	79	84,264	530,397	2,948,304
所有株式数の 割合（％）	-	35.33	2.88	18.13	27.75	0.02	15.89	100.00	-

(注) 1. 自己株式2,360,920株は「個人その他」に2,360単元、「単元未満株式の状況」に920株含めて記載しております。なお、自己株式2,360,920株は株主名簿記載上の株式数であり、平成25年3月31日現在の実保有株式数は2,359,920株であります。

2. 証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に5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 (%)
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号	88,380	16.57
日本トラスティ・サービス信託銀行株式 会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目 8 番11号	34,931	6.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番 3 号	27,986	5.25
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)	19,594	3.67
第一生命保険株式会社 (常任代理人 資産管理サービス信託 銀行株式会社)	東京都千代田区有楽町一丁目13番 1 号 (東京都中央区晴海一丁目 8 番12号)	14,268	2.68
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内一丁目 6 番 6 号	11,104	2.08
SSBT OD 05 OMNIBUS AC COUNT — TREATY CLIE NTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店カス トディ業務部)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都中央区日本橋三丁目11番 1 号)	6,887	1.29
日本トラスティ・サービス信託銀行株式 会社 (信託口 4)	東京都中央区晴海一丁目 8 番11号	6,691	1.25
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー (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)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY MA 02171, U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	6,472	1.21
ノーザン トラスト カンパニー (エイブ イエフシー) アカウント ノン トリー ティー (常任代理人 香港上海銀行株銀行 カス トディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋三丁目11番 1 号)	5,281	0.99
計	-	221,596	41.55

(注) 1 . 上記の所有株式数のうち、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)、日本マスタートラスト
信託銀行株式会社 (信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4)は、信託業に係る株
式であります。

2 . 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ及びその共同保有者から提出された平成25年 4月30日の大
量保有報告書の変更報告書により、平成25年 4月22日現在で以下の通り株式を保有している旨の報告を受け
ております。

下記の株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行の保有株式数4,539千株については全て確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	4,539	0.85
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	13,222	2.48
三菱ＵＦＪ投信株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	2,658	0.50
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	1,139	0.21
計	-	21,559	4.04

- ３．三井住友信託銀行および及びその共同保有者から提出された平成25年5月1日付の大量保有報告書の変更報告書により、平成25年4月24日現在でそれぞれ以下の通り株式を保有している旨の報告を受けております。

下記の三井住友信託株式会社の保有株式数35,778千株のうち、19,594千株は確認ができておりますが、その他の保有株式数については、当社として当事業年度末の実質所有株式数の確認ができないため、上記表には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (千株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	35,778	6.71
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京港区芝三丁目33番1号	1,719	0.32
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	13,210	2.48
計	-	50,707	9.51

(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 2,397,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 528,000,000	528,000	-
単元未満株式	普通株式 2,948,304	-	-
発行済株式総数	533,345,304	-	-
総株主の議決権	-	528,000	-

(注)「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が5,000株(議決権の数5個)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 (%)
自己株式 東急不動産(株)	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21番2号	2,359,000	-	2,359,000	0.44
相互保有株式 東急グリーンシステ ム(株)	東京都目黒区東山三丁目8 番1号	26,000	-	26,000	0.00
(株)東急設計コンサル タント	東京都目黒区中目黒三丁目 1番33号	12,000	-	12,000	0.00
計	-	2,397,000	-	2,397,000	0.45

(注)上記のほか、株主名簿上は当社名義となっているが実質的に所有していない株式が1,000株(議決権の数1個)あります。

なお、当該株式数は、上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」の欄の普通株式に含めて記載しております。

(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号及び第8号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第8号による取得（所在不明株主の株式買取）

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
取締役会（平成25年5月10日）での決議状況 （取得日 平成25年5月10日）	322,193	買取単価に買取対象株式 数を乗じた金額（注）
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価格の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合（％）	-	-
当期間における取得自己株式	322,193	394,686,425
提出日現在の未行使割合（％）	-	-

（注）買取単価とは、買取日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値であります。

(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】

会社法第155条第7号による取得（単元未満株式の買取請求）

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	62,564	32,106,799
当期間における取得自己株式	18,817	22,077,131

（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、この有価証券報告書提出日までの単元未満株式の
買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 （株）	処分価額の総額 （円）	株式数 （株）	処分価額の総額 （円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った 取得自己株式	-	-	-	-
その他 （単元未満株式の売渡請求による売渡）	8,856	4,312,409	-	-
保有自己株式数	2,359,920	-	2,700,930	-

（注）1. 当期間における処理自己株式には、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
の売渡による株式は含まれておりません。

（注）2. 当期間における保有自己株式には、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
の売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき当期は1株当たり7.0円の配当（うち中間配当3.5円）を実施することを決定しました。

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

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

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当額 （円）
平成24年11月7日 取締役会決議	1,858	3.5
平成25年6月26日 定時株主総会決議	1,858	3.5

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第77期	第78期	第79期	第80期	第81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）	850	489	484	428	935
最低（円）	190	274	300	259	321

（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）	459	490	634	679	701	935
最低（円）	402	437	486	607	578	709

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

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 (代表取締役)		植木 正威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 当社入社 昭和59年12月 東急ホーム株式会社 常務取締役 平成4年6月 当社取締役 平成8年6月 当社常務取締役 平成11年6月 当社専務取締役 平成12年6月 当社代表取締役社長 平成13年6月 東京急行電鉄株式会社 取締役(現) 平成14年4月 当社代表取締役社長 執行役員 平成16年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員 平成20年4月 当社代表取締役会長(現) 平成20年4月 東急リパブル株式会社 取締役会長(現)	(注)2	89
取締役社長 (代表取締役) 社長執行役員		金指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 当社入社 平成9年6月 東急ホーム株式会社 専務取締役 平成10年6月 当社取締役 平成12年6月 当社常務取締役 平成14年4月 当社専務取締役 執行役員 平成15年4月 東急ホーム株式会社 代表取締役社長 平成16年4月 当社取締役 専務執行役員 平成18年4月 当社取締役 副社長執行役員 平成18年4月 株式会社東急アメニックス 代表取締役社長 平成20年4月 当社代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成20年4月 株式会社東急ホームズ 代表取締役会長 平成20年10月 株式会社東急ホームズ 取締役会長	(注)2	49
取締役 副社長執行役員		岡本 潮	昭和24年9月15日生	昭和49年4月 当社入社 平成11年4月 当社ビル事業本部デュエット事業第一部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成16年6月 当社取締役 執行役員 平成18年4月 当社取締役 常務執行役員 平成20年4月 当社取締役 専務執行役員 平成23年4月 当社取締役 副社長執行役員(現)	(注)2	32
取締役 専務執行役員		小倉 敏	昭和24年7月31日生	昭和48年4月 当社入社 平成10年4月 当社都市事業本部プロジェクト開発第一部統括部長 平成14年4月 当社執行役員 平成18年4月 当社常務執行役員 平成18年6月 当社取締役 常務執行役員 平成20年4月 当社取締役 専務執行役員(現)	(注)2	42

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	住宅事業本 部長	大瀧 岩男	昭和29年 1 月 8 日生	昭和54年10月 当社入社 平成16年 4 月 当社執行役員 平成16年 4 月 当社住宅事業本部第二事業部統括部 長 平成22年 4 月 当社常務執行役員 平成22年 4 月 当社住宅事業本部長（現） 平成22年 6 月 当社取締役 常務執行役員（現）	（注）2	10
取締役 常務執行役員	事業創造 本部長	三枝 利行	昭和33年 8 月25日生	昭和56年 4 月 当社入社 平成20年 4 月 当社執行役員 平成20年 4 月 当社資産活用事業本部長 平成21年 4 月 当社経営企画部統括部長 平成23年 4 月 当社常務執行役員 平成23年 4 月 当社事業創造本部長（現） 平成23年 6 月 当社取締役 常務執行役員（現）	（注）2	16
取締役 常務執行役員	投資マネジ メント事業 本部長	植村 仁	昭和34年11月10日生	昭和57年 4 月 当社入社 平成20年 4 月 当社執行役員 平成21年 4 月 当社アセット企画推進本部長 平成22年 4 月 当社投資マネジメント事業本部長 （現） 平成23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）	（注）2	7
取締役 執行役員	経営企画 統括部統 括部長	大隈 郁仁	昭和33年 8 月 3 日生	昭和57年 4 月 当社入社 平成20年 4 月 当社執行役員 平成20年 4 月 当社ビル事業本部長 平成23年 4 月 当社経営企画統括部統括部長（現） 平成23年 6 月 当社取締役 執行役員（現）	（注）2	4
取締役		野本 弘文	昭和22年 9 月27日生	昭和46年 4 月 東京急行電鉄株式会社入社 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 同社専務取締役 平成22年 6 月 同社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） 平成23年 6 月 当社取締役（現）	（注）2	26
取締役		中島 美博	昭和23年 7 月 3 日生	昭和46年 4 月 当社入社 平成10年 6 月 当社取締役 平成14年 4 月 当社常務取締役 執行役員 平成16年 4 月 当社取締役 常務執行役員 平成18年 4 月 当社取締役 専務執行役員 平成20年 4 月 当社取締役 副社長執行役員 平成23年 4 月 当社取締役（現） 平成23年 4 月 東急リバブル株式会社 副社長執行役 員 平成23年 6 月 東急リバブル株式会社 代表取締役社 長 社長執行役員（現）	（注）2	41

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 当社入社 平成10年 6 月 当社取締役 平成14年 4 月 当社常務取締役 執行役員 平成16年 4 月 当社取締役 常務執行役員 平成18年 4 月 株式会社東急コミュニティー 副社長 執行役員 平成18年 6 月 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 当社取締役 (現)	(注) 2	52
常勤監査役		川合 正	昭和23年 8 月16日生	昭和46年 7 月 三井信託銀行株式会社 入社 平成10年 6 月 同社取締役 平成13年 6 月 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 平成14年 2 月 同社取締役常務執行役員 平成14年 2 月 三井トラスト・ホールディングス株式会社 常務取締役 平成14年 6 月 中央三井信託銀行株式会社 取締役専務執行役員 平成15年 6 月 三井アセット信託銀行株式会社 取締役社長 平成15年 6 月 三井トラスト・ホールディングス株式会社 専務取締役 平成19年10月 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社 取締役 平成19年10月 中央三井アセット信託銀行株式会社 取締役社長 平成22年 6 月 中央三井アセット信託銀行株式会社 取締役会長 平成23年 6 月 当社常勤監査役 (現)	(注) 3	2
常勤監査役		二見 英二	昭和27年 2 月 1 日生	昭和49年 4 月 当社入社 平成14年 4 月 当社執行役員 平成14年 4 月 当社経営企画部統括部長 平成18年 6 月 当社取締役 執行役員 平成20年 4 月 当社取締役 常務執行役員 平成22年 4 月 当社ソリューション営業本部長 平成23年 6 月 当社常勤監査役 (現)	(注) 3	23
監査役		安達 功	昭和18年10月 1 日生	昭和43年 4 月 東京急行電鉄株式会社入社 平成11年 6 月 同社取締役 平成15年 6 月 当社監査役 (現) 平成15年 6 月 東京急行電鉄株式会社 常務取締役 平成17年 4 月 同社常務取締役 執行役員 平成17年 6 月 同社専務取締役 平成21年 6 月 同社代表取締役副社長 平成23年 4 月 学校法人五島育英会 理事長 (現)	(注) 3	71
監査役		浅野 友靖	昭和28年 4 月27日生	昭和53年 4 月 第一生命保険相互会社入社 平成18年 4 月 同社執行役員 平成21年 4 月 同社常務執行役員 平成21年 6 月 同社取締役常務執行役員 平成22年 4 月 第一生命保険株式会社 取締役常務執行役員 (現) 平成23年 6 月 当社監査役 (現)	(注) 3	-
計						464

- (注) 1. 安達功、川合正、浅野友靖は社外監査役であります。
2. 平成25年 6 月26日開催の定時株主総会の終結の時から 1 年間
3. 平成23年 6 月28日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間
4. 当社では、経営環境の変化に迅速に対応するとともに経営責任及び執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は13名で、上記「役員の状況」に記載の 7 名の他、次のとおりであります。
- | | |
|-------|--------------------|
| 三浦 宏 | シニアライフ事業本部長 |
| 古沢 繁之 | 関西支店長 兼 住宅事業本部副本部長 |
| 岡田 正志 | ビル事業本部長 |
| 西川 弘典 | 総務統括部統括部長 |
| 木村 昌平 | 財務統括部統括部長 |
| 吉浦 勝博 | 商業施設事業本部長 |

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】

コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

企業統治の体制

イ．企業統治の体制とその理由

当社では、取締役会を経営上の最高意思決定機関と位置づけており、法令、定款及び取締役会規程の定めるところにより当社の経営方針及び業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務の執行を監督しております。

取締役会は、取締役（定款において15名以内と定めております）で構成され、原則として定例取締役会を月に1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催いたします。

また、監査役会は、株主の負託を受けた独立機関として取締役の職務執行を監査しております。監査役会は、監査役（定款において4名以内と定めております）で構成され、監査役会規程、監査役監査基準及び内部統制システム監査実施基準に基づき、法令、定款に従い監査方針を定めるとともに、各監査役の報告に基づき監査意見を形成しております。なお、監査役のうち3名が社外監査役であります。

当社及び当社グループは、企業価値及び会社の利益ひいては株主共同の利益の実現を目指した効率的かつ健全なグループ経営のため、最適な企業統治の仕組みづくりを追求しております。これまでに下記記載の具体的施策を実施し、業務執行、監督機能等の充実に努めております。

・経営会議の設置

経営方針・戦略の策定及び重要な計画案・実施案の審議機関として経営会議を設置しております。経営会議は、代表取締役会長及び代表取締役社長以下、執行役員等で構成され、原則として週1回、必要に応じて随時開催しております。

・執行役員制度の機能強化

従来取締役が担ってきた経営機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、平成14年4月より執行役員制度を導入いたしました。

また、連結経営方針に直結した業務執行を目指し、平成20年4月よりグループ執行役員を選任（上場子会社を除く当社連結子会社より選任）しております。

・取締役の任期の短縮

取締役の経営責任を明確にし、経営環境の変化に迅速に対応でき体制を構築するため、平成20年6月より、取締役の任期を2年から1年に短縮しております。

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

ロ．内部統制システムの整備の状況

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

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

・東急不動産グループ行動基準

当社グループは、法令等を遵守し、適切な企業活動を推進することを目的として、「コンプライアンス規程」（平成19年制定）において「行動基準」を定め、全役職員に内容の理解と基準に即した行動を求めています。

・取締役の職務執行に関する体制

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

・コンプライアンス体制

当社グループは、平成14年、コンプライアンス部門を設置し、全役職員に対する啓蒙を含め、「東急不動産グループCSR推進委員会」をはじめとしたコンプライアンス体制を構築し、「東急不動産グループ行動基準」に即したコンプライアンス経営の徹底に努めております。（総務部19名うちコンプライアンス担当3名及び法務担当6名）

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

また、法令違反等を未然に防止・改善するため、「コンプライアンスヘルプライン」（内部通報窓口）を設置しております。

・内部監査体制

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、内部監査部を設置しております。内部監査部は当社及び子会社の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

また、内部監査部において、会社法に定められた「業務の適正を確保するための体制の整備」に関する評価及び金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。（内部監査部 7名）

・リスク管理体制

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

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

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

・情報管理体制

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

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

また、金融商品取引法に違反する内部者取引を未然に防止することを目的として「内部者取引防止規程」を定めております。

・グループ内の内部統制システム体制

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

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

また、当社及び当社グループにおける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基本規程」、「連結子会社向け財務報告に係る内部統制ガイドライン」を定めております。

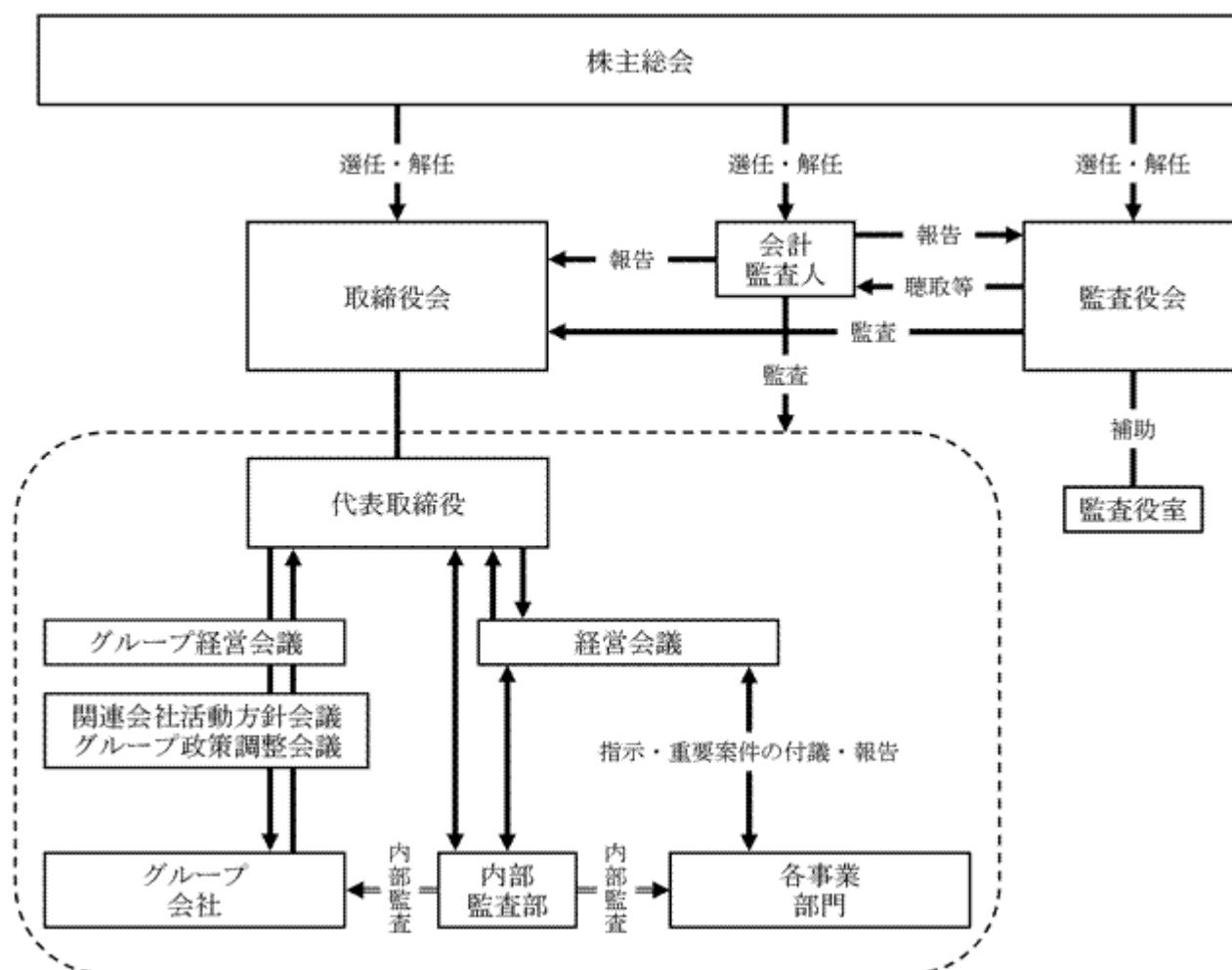
グループ会社個別の経営管理については以下の通りです。

上場子会社等

「関連会社管理規程」に則り、会議体（関連会社活動方針会議・グループ政策調整会議）及び個別の協議、連絡の場を通じ、連結経営上重要な影響がある事項については報告・相談を受けるものとし、必要に応じて助言するものとしております。

その他の子会社

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



内部監査及び監査役監査の状況

イ．内部監査

内部監査部門の独立性・公平性を確保するため、内部監査部を設置しております。内部監査部は当社及び子会社の業務全般にわたり内部監査を実施し、管理・運営の制度及び業務遂行状況を合法性・合理性の観点から公正かつ客観的な立場で検討・評価し、業務の改善を促進させる体制をとっております。

また、内部監査部において、会社法に定められた「業務の適正を確保するための体制の整備」に関する評価及び金融商品取引法に定められた「財務報告に係る内部統制の評価」を実施しております。（内部監査部 7 名）

なお、平成22年 4 月より、内部監査部門に財務報告に係る内部統制の有効性評価、及び、内部統制システムの評価機能を内部監査部門に集約し、内部統制システムの整備に関する総合的検証を進めております。

ロ．監査役監査

監査役は、取締役会をはじめとした重要な会議に出席し、取締役等から事業の報告を受けるとともに決裁書類の閲覧、内部監査部門や子会社、会計監査人からの報告聴取等を通じて、当社及び子会社の業務執行状況の監査を実施しております。

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

監査役の補助として、業務執行者から独立した組織である監査役室（担当 1 名）を設置し、監査業務の円滑な遂行に寄与しております。

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

なお、監査役安達功氏は、過去に東京急行電鉄株式会社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。

ハ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びに内部統制部門との関係

監査役は会計監査人が適切な監査を実施しているか監視検証するために、株主総会終了後、会計監査人より年間監査計画を受領し、その後、定期的に報告を受けるとともに、法令、会計基準の情報提供を受ける等、必要に応じて連携した活動を実施しております。

また、監査役は内部監査部門との緊密な連携を保ち、効率的な監査を実施するために、監査役会において内部監査部門からの定期的報告を受けております。常勤監査役は、別途内部監査部門から定期的報告を受けております。

会計監査において投資家保護を、監査役監査において株主及び債権者の利益の保護を、内部監査において東急不動産グループの継続的發展と企業価値の向上をそれぞれ目的として、三様監査（監査役監査・内部監査・会計監査）を実施し、東急不動産グループの健全な経営及び継続的な発展に不可欠な内部統制の構築並びに運用状況及びその有効性の検証、評価を三様監査相互の連携及び相互補完を持って推進しております。なお、三様監査の実効性を高め、かつ、全体としての監査の量的向上を図るため、各監査間での監査計画及び監査結果の報告、意見交換等緊密な相互連携の強化に努めております。

会計監査の状況

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

指定有限責任社員 業務執行社員 百井 俊次

指定有限責任社員 業務執行社員 吉村 基

指定有限責任社員 業務執行社員 鈴木 理

監査業務に係る補助者 公認会計士 7 名、その他 8 名

社外監査役

イ．社外監査役と当社との関係及び選任状況

当社の社外監査役は３名であります。また、社外監査役と当社との関係及び選任状況については以下のとおりであります。

役名	氏名	兼務する主な他の会社名 及び役職 (平成25年６月26日現在)	当社との関係及び選任状況
常勤監査役	川合 正	クロスプラス株式会社 社外監査役	同氏はクロスプラス株式会社の社外監査役であります。当社は同法人との間に特別な関係はありません。また、同氏個人と当社との間に特別な利害関係はありません。 当社は、同氏が過去において業務執行者であった三井住友信託銀行株式会社と資金借入の取引がありますが、当社は複数の金融機関と取引をしており、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。 また、金融機関における長年の経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は社外監査役として、主に客観的立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。
監査役	安達 功	学校法人五島育英会 理事長	同氏は学校法人五島育英会の理事長であります。当社は同法人との間に特別な関係はありません。また、同氏個人と当社との間に特別な利害関係はありません。 過去において業務執行者であった東京急行電鉄株式会社における豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は、社外監査役として、主に客観的立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。
監査役	浅野 友靖	第一生命保険株式会社 取締役常務執行役員	同氏は第一生命保険株式会社の取締役常務執行役員であり、同氏個人と当社との間で特別な利害関係はありません。当社は第一生命保険株式会社と資金借入の取引がありますが、当社は複数の金融機関と取引をしており、当社の経営に重大な影響を与えるものではありません。 また、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していただくため、同氏を社外監査役として選任しております。同氏は、社外監査役として、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担っており、一般株主との利益相反が生じることは想定されません。

なお、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については、ハ．記載の通りであります。

ロ．社外監査役の機能及び役割並びに選任するための独立性に関する基準又は方針

当社は、社外監査役については、主に客観的な立場による経営監視等の役割を担うものと考えており、社外監査役の選任は、適切な企業統治の仕組みづくりに資するものと考えております。なお、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で規定する独立役員に関する独立性のガイドラインを参考に、一般株主との利益相反が生じるおそれのない社外監査役の選任に努めていきます。

ハ．現状のコーポレート・ガバナンス体制を採用する理由

当社は、監査役設置会社であります。また、社外取締役を選任しておりませんが、上述の通り監査役は、経営の透明性をより高めるため監査役員数に占める社外監査役の比率を過半としており、取締役会への出席に加え、取締役からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧、財産の状況の調査等を通じ、取締役・執行役員の職務執行を厳正に監査し、内部監査部門及び会計監査人とも密接な連携を図っております。これにより適正な監査を実施しております。役員制度については、広範な事業領域において多岐に亘る事業活動を行っている当社のコーポレートガバナンスの充実・強化に寄与する人員を構成することが重要であると考えており、社外取締役の登用も検討してまいりたいと考えております。

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

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 (人)
		基本報酬	賞与	
取締役 (社外取締役を除く)	310	260	50	12
監査役 (社外監査役を除く)	27	22	4	1
社外役員	36	31	5	3

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26日開催の第76回定時株主総会において取締役の報酬額を年額450百万円以内、監査役の報酬額を年額90百万円以内と定めており、賞与についてもその範囲内で支給することとしております。

報酬は、各事業年度における業績の向上なら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、定額報酬と業績連動報酬で構成しております。定額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。業績連動報酬は、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。

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上額の合計額

25銘柄 4,615百万円

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

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （百万円）	保有目的
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	758	円滑な取引継続のため
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	2,936,898	775	円滑な取引継続のため
株式会社東急レクリエーション	1,309,000	628	円滑な取引継続のため
平和不動産株式会社	1,053,500	237	円滑な取引継続のため
株式会社千葉銀行	332,300	175	円滑な取引継続のため
東急建設株式会社	812,272	172	円滑な取引継続のため
シロキ工業株式会社	552,000	150	円滑な取引継続のため
第一生命保険株式会社	817	93	円滑な取引継続のため
株式会社横浜銀行	167,920	69	円滑な取引継続のため
株式会社八十二銀行	132,650	64	円滑な取引継続のため
株式会社宇野澤組鉄工所	500,000	60	円滑な取引継続のため
東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社	177,343	54	円滑な取引継続のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	384,580	51	円滑な取引継続のため
株式会社りそなホールディングス	5,000	1	円滑な取引継続のため

（注）平和不動産株式会社以下の11銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります、全ての銘柄を記載しております。

当事業年度

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （百万円）	保有目的
三井住友トラスト・ホールディングス株式会社	2,936,898	1,301	円滑な取引継続のため
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	1,027	円滑な取引継続のため
株式会社東急レクリエーション	1,309,000	675	円滑な取引継続のため
平和不動産株式会社	210,700	387	円滑な取引継続のため
株式会社千葉銀行	332,300	224	円滑な取引継続のため
東急建設株式会社	812,272	170	円滑な取引継続のため
シロキ工業株式会社	552,000	124	円滑な取引継続のため
東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社	177,343	121	円滑な取引継続のため
第一生命保険株式会社	817	103	円滑な取引継続のため
株式会社横浜銀行	167,920	91	円滑な取引継続のため
株式会社宇野澤組鉄工所	500,000	91	円滑な取引継続のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	384,580	76	円滑な取引継続のため
株式会社八十二銀行	132,650	75	円滑な取引継続のため
株式会社りそなホールディングス	5,000	2	円滑な取引継続のため

（注）平和不動産株式会社以下の11銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。全ての銘柄を記載しております。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに

当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 （百万円）	当事業年度（百万円）			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	1,061	921	-	223	（注）
上記以外の株式	-	-	-	-	-

（注）非上場株式については、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、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨、定款に定めております。

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い、その選任決議は累積投票によらないものとする旨、定款に定めております。

自己の株式の取得

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

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

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、その期待された役割を十分に発揮することを目的としております。

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

(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	98	25	102	7
連結子会社	117	19	120	18
計	215	44	222	25

【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。

【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、デューデリジェンスに関する業務等であります。

【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は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を勘案し、会社法第399条等に基づき監査役会の同意を得て、適切に決定しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）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り組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みを行っております。具体的には、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、会計基準等の変更等について的確に対応ができるよう努めております。

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	60,570	84,535
受取手形及び売掛金	17,486	19,288
有価証券	3 4,110	1, 3 1,432
商品	8,311	8,776
販売用不動産	6 89,986	6 72,980
仕掛販売用不動産	79,085	97,916
未成工事支出金	3,602	4,372
貯蔵品	741	639
短期貸付金	27	24
繰延税金資産	6,838	6,149
その他	30,199	28,129
貸倒引当金	277	258
流動資産合計	300,683	323,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 423,894	2 406,628
減価償却累計額	164,176	165,754
建物及び構築物（純額）	6, 7 259,718	6, 7 240,874
土地	5, 6, 7 1,016,728	5, 6, 7 932,965
建設仮勘定	13,073	9,133
その他	2 47,127	2 48,605
減価償却累計額	29,750	32,055
その他（純額）	17,377	16,549
有形固定資産合計	1,306,897	1,199,523
無形固定資産		
借地権	6, 7 14,432	6, 7 13,175
のれん	656	37,731
その他	12,185	11,652
無形固定資産合計	27,274	62,559
投資その他の資産		
投資有価証券	3, 6 29,538	3, 6 52,991
長期貸付金	6 1,244	6 1,458
敷金及び保証金	51,505	57,494
繰延税金資産	19,616	10,561
その他	8,908	10,889
貸倒引当金	894	1,062
投資その他の資産合計	109,918	132,333
固定資産合計	1,444,090	1,394,416
資産合計	1,744,774	1,718,403

	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	46,125	39,138
短期借入金	6, 7, 8 337,805	6, 7, 8 142,026
1年内償還予定の社債	20,000	-
未払金	6 18,687	6 18,575
未払法人税等	9,537	6,795
繰延税金負債	21	10
前受金	27,209	29,418
受託販売預り金	7,205	37,045
預り金	21,003	20,792
不動産特定共同事業預り金	12,000	4,750
賞与引当金	6,521	7,608
役員賞与引当金	142	167
完成工事補償引当金	309	330
その他の引当金	562	723
その他	10,579	12,041
流動負債合計	517,713	319,425
固定負債		
社債	6 33,000	6 50,200
長期借入金	6, 7 673,173	6, 7 781,915
繰延税金負債	33,735	34,595
再評価に係る繰延税金負債	5 11,088	5 9,777
長期預り敷金保証金	164,832	176,628
不動産特定共同事業預り金	4,750	5,300
退職給付引当金	17,761	19,698
債務保証損失引当金	493	394
役員退職慰労引当金	38	45
その他の引当金	140	529
その他	6 12,700	6 12,911
固定負債合計	951,713	1,091,995
負債合計	1,469,427	1,411,421
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,551	57,551
資本剰余金	39,288	39,288
利益剰余金	133,243	153,888
自己株式	1,189	1,217
株主資本合計	228,894	249,511
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	221	9,067
繰延ヘッジ損益	116	25
土地再評価差額金	5 13,984	5 11,702
為替換算調整勘定	1,968	1,579
その他の包括利益累計額合計	11,910	19,164
少数株主持分	34,542	38,306
純資産合計	275,347	306,982
負債純資産合計	1,744,774	1,718,403

【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	556,841	595,856
営業原価	¹ 433,510	¹ 469,043
営業総利益	123,331	126,812
販売費及び一般管理費	³ 73,245	³ 74,836
営業利益	50,086	51,975
営業外収益		
受取利息	203	128
受取配当金	221	157
持分法による投資利益	509	512
その他	417	387
営業外収益合計	1,351	1,186
営業外費用		
支払利息	15,021	11,562
その他	1,549	1,693
営業外費用合計	16,571	13,256
経常利益	34,866	39,906
特別利益		
固定資産売却益	⁴ 350	⁴ 8,382
負ののれん発生益	² 48,400	² 2,389
その他	293	767
特別利益合計	49,045	11,539
特別損失		
固定資産売却損	⁶ 26	⁶ 3,447
投資有価証券評価損	251	1,994
減損損失	⁵ 39,361	⁵ 3,117
その他	2,099	931
特別損失合計	41,739	9,491
税金等調整前当期純利益	42,172	41,954
法人税、住民税及び事業税	15,394	11,796
法人税等調整額	11,332	3,416
法人税等合計	4,061	15,213
少数株主損益調整前当期純利益	38,110	26,741
少数株主利益	3,910	4,594
当期純利益	34,200	22,146

【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	38,110	26,741
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	192	9,464
繰延ヘッジ損益	116	142
為替換算調整勘定	170	232
持分法適用会社に対する持分相当額	-	159
土地再評価差額金	1,545	66
その他の包括利益合計	1, 2 1,683	1, 2 9,648
包括利益	39,794	36,389
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	35,868	31,615
少数株主に係る包括利益	3,926	4,773

【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	57,551	57,551
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	57,551	57,551
資本剰余金		
当期首残高	39,292	39,288
当期変動額		
自己株式の処分	4	0
当期変動額合計	4	0
当期末残高	39,288	39,288
利益剰余金		
当期首残高	101,455	133,243
当期変動額		
剰余金の配当	3,717	3,717
当期純利益	34,200	22,146
連結範囲の変動	23	-
土地再評価差額金の取崩	1,281	2,215
当期変動額合計	31,788	20,645
当期末残高	133,243	153,888
自己株式		
当期首残高	1,186	1,189
当期変動額		
自己株式の取得	16	32
自己株式の処分	13	4
当期変動額合計	3	27
当期末残高	1,189	1,217
株主資本合計		
当期首残高	197,113	228,894
当期変動額		
剰余金の配当	3,717	3,717
当期純利益	34,200	22,146
自己株式の取得	16	32
自己株式の処分	8	4
連結範囲の変動	23	-
土地再評価差額金の取崩	1,281	2,215
当期変動額合計	31,780	20,617
当期末残高	228,894	249,511

	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	396	221
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	174	9,289
当期変動額合計	174	9,289
当期末残高	221	9,067
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	116
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	116	142
当期変動額合計	116	142
当期末残高	116	25
土地再評価差額金		
当期首残高	13,720	13,984
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	263	2,282
当期変動額合計	263	2,282
当期末残高	13,984	11,702
為替換算調整勘定		
当期首残高	1,799	1,968
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	168	388
当期変動額合計	168	388
当期末残高	1,968	1,579
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	11,525	11,910
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	385	7,253
当期変動額合計	385	7,253
当期末残高	11,910	19,164
少数株主持分		
当期首残高	31,189	34,542
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,352	3,764
当期変動額合計	3,352	3,764
当期末残高	34,542	38,306

	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)
純資産合計		
当期首残高	239,828	275,347
当期変動額		
剰余金の配当	3,717	3,717
当期純利益	34,200	22,146
自己株式の取得	16	32
自己株式の処分	8	4
連結範囲の変動	23	-
土地再評価差額金の取崩	1,281	2,215
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,738	11,017
当期変動額合計	35,518	31,635
当期末残高	275,347	306,982

【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	42,172	41,954
減価償却費	20,771	20,246
のれん償却額	176	162
負ののれん発生益	48,400	2,389
持分法による投資損益（ は益 ）	509	512
有価証券及び投資有価証券評価損益（ は益 ）	251	1,994
貸倒引当金の増減額（ は減少 ）	244	39
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少 ）	24	7
退職給付引当金の増減額（ は減少 ）	1,047	1,295
賞与引当金の増減額（ は減少 ）	542	707
減損損失	39,361	3,117
たな卸資産評価損	3,448	4,751
有価証券及び投資有価証券売却損益（ は益 ）	24	767
固定資産売却損益（ は益 ）	323	4,934
固定資産除却損	557	795
受取利息及び受取配当金	425	285
支払利息	15,021	11,562
売上債権の増減額（ は増加 ）	2,050	155
たな卸資産の増減額（ は増加 ）	20,724	3,371
仕入債務の増減額（ は減少 ）	8,638	6,552
未払金の増減額（ は減少 ）	36	968
前受金の増減額（ は減少 ）	5,002	4
受託販売預り金の増減額（ は減少 ）	799	29,839
特定共同事業預り金の増減額（ は減少 ）	3,100	6,700
匿名組合損益未精算額等の増減額（ は減少 ）	909	2,266
その他	784	2,965
小計	62,073	97,007
利息及び配当金の受取額	430	283
利息の支払額	15,875	11,812
法人税等の支払額	1,743	15,257
営業活動によるキャッシュ・フロー	44,885	70,221

	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)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	75	279
定期預金の払戻による収入	218	19
貸付けによる支出	7,417	270
貸付金の回収による収入	7,306	86
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	2,230	19,970
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	3,318	8,222
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
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	779	-
関係会社出資持分の売却による収入	6,289	-
その他の関係会社有価証券の取得による支出	2,750	-
敷金及び保証金の差入による支出	4,416	11,741
敷金及び保証金の回収による収入	6,435	4,942
固定資産の取得による支出	46,674	45,010
固定資産の売却による収入	8,738	142,638
工事負担金等受入による収入	1,973	-
その他	275	338
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,780	42,470
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	13,004	15,605
長期借入れによる収入	291,786	294,906
長期借入金の返済による支出	320,041	372,416
長期預り敷金保証金の受入による収入	18,716	25,164
長期預り敷金保証金の返還による支出	12,209	13,807
社債の発行による収入	20,000	20,000
社債の償還による支出	22,000	22,800
配当金の支払額	3,717	3,717
少数株主への配当金の支払額	990	1,003
ファイナンス・リース債務の返済による支出	963	1,223
自己株式の純増減額（ は増加）	7	27
その他	0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,421	90,530
現金及び現金同等物に係る換算差額	36	11
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	352	22,173
現金及び現金同等物の期首残高	43,963	¹ 64,220
新規連結等に伴う現金及び現金同等物の増加額	20,609	1,032
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	-	3,356
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 64,220	¹ 84,070

【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) 連結子会社数

前期 93社、当期 94社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4.関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

なお、匿名組合マーレ、匿名組合ベルデ及び匿名組合ベルフラワーは新たに出資等したため、P.T.Tokyu Land Indonesia及びTLC TAURUS INVESTMENT HONG KONG LIMITEDは新設したため、ユナイテッドコミュニティーズ(株)、(株)マリモコミュニティ、コミュニティワン(株)及び(株)陽光ビルシステムは買収したため、それぞれ連結子会社としております。

一方、東急リパブル九州(株)は会社清算のため、匿名組合コトル、匿名組合KTMQ、匿名組合ピクシス、匿名組合ルージュ、匿名組合クラッセ、匿名組合ヴィラ、Happy Family特定目的会社は関与資産を売却し重要性が乏しくなったため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社数

前期 13社、当期 11社

(株)東急レジャー

(株)東急住生活研究所 他

(3) 非連結子会社について連結の範囲から除いた理由

非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等の合計額は、連結会社の各々の額の3%以下の金額(会社間の取引等消去後の金額による)であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

該当ありません。

関連会社

前期 5社、当期 4社

東急保険コンサルティング(株)

(株)メディヴァ 他

なお、当連結会計年度において金牛投資有限公司を買収したため、持分法適用の範囲に含めております。一方、太平洋ホールディングス合同会社は重要性が失われたため、コンフォリア・レジデンシャル投資法人は持分が減少したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法非適用会社数及び主要会社名

非連結子会社

前期 13社、当期 11社

(株)東急レジャー

(株)東急住生活研究所 他

関連会社

前期 22社、当期 26社

(株)東急設計コンサルタント

東急グリーンシステム(株) 他

(3) 持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいと判断したため、持分法を適用していません。

(4) 持分法の適用の手続きについて特に記載すべき事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

11月30日決算会社 匿名組合 1社

12月31日決算会社 在外連結子会社 4社及び匿名組合等 6社

1月31日決算会社 匿名組合等 6社

2月28日決算会社 匿名組合等 18社

上記のうち、12月31日決算会社であるクレイン特定目的会社の決算については、連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。また、11月30日決算会社である匿名組合アルカディアエイチティーの決算については、2月28日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を基礎としております。

但し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(ア) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部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、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「有価証券」又は「投資有価証券」を加減する方法

(イ) デリバティブ

時価法

(ウ) たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

団地毎の総平均法による原価法

一部につき個別法による原価法

商品

売価還元法による原価法

貯蔵品

移動平均法による原価法

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(ア) 有形固定資産（リース資産除く）

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及びその他の一部の資産については定額法を採用しております。

また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～65年

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用しております。

(イ) 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。ただし、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(ウ) 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。

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) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

(ア) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(イ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(ウ) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(エ) 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、会計基準変更時差異（12,560百万円）については、当社並びに連結子会社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,453百万円、および㈱東急コミュニティー、東急リパブル㈱、㈱東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理することとしております。

ただし、㈱東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リパブル㈱は3年による定額法により、いずれも発生した翌連結会計年度より費用処理をしております。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理することとしております。

(オ) 債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の返済状況及び財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。

(カ) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社の一部は内規に基づく当連結会計年度負担額を計上しております。

(キ) 完成工事補償引当金

完成工事の補償損失に備えるため、補償実績率に基づく損失負担見込額を計上しております。

(5) 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

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例法）

その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債並びに収益及び費用は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

(ア) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を採用しておりますが、特例処理の要件を満たしている場合は、特例処理を適用しております。

(イ) ヘッジ手段とヘッジ対象

金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。

(ウ) ヘッジ方針

将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

(エ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の金利の変動幅の比率分析等を適用しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、その効果の発現する期間（1～20年）を見積もり、定額法により均等償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動については僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

(ア) 消費税等

税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

(イ) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

（会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

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、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。

なお、これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える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。

（表示方法の変更）

（連結貸借対照表）

前連結会計年度において、区分掲記しておりました「投資その他の資産」の「匿名組合出資金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「投資有価証券」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、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の貸借対照表において「投資その他の資産」の「匿名組合出資金」に表示していた8,414百万円は、「投資有価証券」として組み替えております。

（連結損益計算書）

前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めていた「固定資産売却益」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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、「特別利益」の「その他」に表示していた644百万円は、「固定資産売却益」350百万円、「その他」293百万円として組み替えております。

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産売却損」及び「投資有価証券評価損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。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、「特別損失」の「その他」に表示していた2,377百万円は、「固定資産売却損」26百万円、「投資有価証券評価損」251百万円、「その他」2,099百万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）

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「匿名組合出資金の払込による支出」及び「匿名組合出資金の払戻による収入」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においてはそれぞれ「有価証券及び投資有価証券の取得による支出」、「有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入」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、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

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、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「匿名組合出資金の払込による支出」に表示していた582百万円は「有価証券及び投資有価証券の取得による支出」として、「匿名組合出資金の払戻による収入」に表示していた927百万円は「有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入」として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1. 当連結会計年度における有価証券のうち1,039百万円は販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金であります。

2. 圧縮記帳

当連結会計年度における、有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳累計額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)
圧縮記帳累計額		
建物及び構築物等	4,516百万円	4,516百万円

3. 非連結子会社及び関連会社に係る注記

非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。

	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	- 百万円	981百万円
投資有価証券	18,041	7,681

4. 保証債務

連結子会社以外の会社の金融機関からの借入金に対する保証は次のとおりであります。

	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)
東急ホームローン利用者	14,995百万円	12,042百万円
会員権ローン利用者	169	138
従業員住宅借入金利用者	126	95
つなぎ融資利用者	1,055	1,062
三幸地所株式会社	-	700
合計	16,346	14,039

5. 土地の再評価

当社及び連結子会社である伊豆観光開発㈱は土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を純資産の部に計上しております。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日

当社 平成12年3月31日

(子会社の合併による再評価) 平成13年3月31日

伊豆観光開発㈱ 平成13年1月31日

当連結会計年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

6. 担保に供している資産並びに担保付債務

(1) 担保に供している資産

	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)
販売用不動産	5,284百万円	4,265百万円
土地	787,031	708,955
建物及び構築物	120,555	111,149
借地権	1,646	1,646
長期貸付金	282	276
投資有価証券	125	125
合計	914,926	826,419

(2) 担保付債務

	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)
短期借入金	207,579百万円	19,928百万円
未払金	108	111
長期借入金	353,290	444,306
固定負債その他	672	569
合計	561,651	464,916

上記のほか宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として、前連結会計年度において、現金及び預金488百万円、投資有価証券1,263百万円、当連結会計年度において、現金及び預金520百万円、投資有価証券1,321百万円を供託しております。

また、連結子会社である特定目的会社1社は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第128条の規定に基づき、保有資産（(1)の担保に供している土地2,998百万円、建物及び構築物1,111百万円を含む）を特定社債200百万円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。

7. 借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）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)
短期借入金 (1年以内返済予定の長期借入金)	203,332百万円	18,746百万円
長期借入金	383,943	477,021

債務支払の引当の対象となる責任財産は、前連結会計年度において、土地762,618百万円、借地権705百万円、建物及び構築物108,147百万円、借入人としての連結子会社が当社に対して有する追加出資請求権77,107百万円（開発型の匿名組合等において天災地変等が発生した場合に生じるものを除く）、当連結会計年度において、土地686,172百万円、借地権705百万円、建物及び構築物100,625百万円、借入人としての連結子会社が当社に対して有する追加出資請求権64,318百万円（開発型の匿名組合等において天災地変等が発生した場合に生じるものを除く）であります。

なお、土地、借地権、建物及び構築物は、6「担保資産」に記載の金額に含まれております。

8. 当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（23行）及び貸出コミットメント契約（4行）を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	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	156,849百万円	158,989百万円
貸出コミットメントの総額	54,000	54,000
借入実行残高	36,182	36,202
借入未実行残高	174,667	176,787

(連結損益計算書関係)

1. 営業原価

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価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)
たな卸資産評価損	3,448百万円	4,751百万円

2. 負ののれん発生益

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)

前連結会計年度において、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた負ののれんについて一括償却したものであります。

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)

当連結会計年度において、賃貸等不動産を保有する匿名組合マールを出資比率が増加し支配力が認められたことによって同組合を連結子会社とするにあたり、当社出資金とこれに対する同組合の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。

3. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。

	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)
給料・手当・賞与	15,512百万円	15,857百万円
販売宣伝費	9,528	10,365
賃借料	9,943	9,510
貸倒引当金繰入額	68	32
賞与引当金繰入額	2,228	2,191
役員賞与引当金繰入額	99	106
退職給付費用	1,373	1,398
役員退職慰労引当金繰入額	13	11

4. 固定資産売却益の内容は下記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)

主に一体として利用されているリゾート施設等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

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)

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

5. 減損損失

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)

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急不動産	-	のれん	-	26,372
	賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都千代田区他	3,195
子会社	賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都港区他	9,711
	店舗等	土地 建物及び構築物他	東京都渋谷区他	81

前連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、前連結会計年度において減損の兆候が生じている資産グループのうち減損損失を認識すべき資産グループ、売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ28件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(39,361百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

また、前連結会計年度において、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を下回ったことにより生じたのれんについて全額を減損損失として計上しております。

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）

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
東急不動産	リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	静岡県賀茂郡他	2,534
子会社	賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都豊島区他	583

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却または除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループ41件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,117百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価しております。

6．固定資産売却損の内容は下記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）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

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）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

(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

	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	101百万円	14,806百万円
組替調整額	252	240
計	354	14,565
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	110	151
組替調整額	-	-
計	110	151
為替換算調整勘定：		
当期発生額	170	232
組替調整額	-	-
計	170	232
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	-	159
組替調整額	-	-
計	-	159
税効果調整前合計	294	14,806
税効果額	1,389	5,157
その他の包括利益合計	1,683	9,648

2. その他の包括利益に係る税効果額

	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：		
税効果調整前	354百万円	14,565百万円
税効果額	162	5,101
税効果調整後	192	9,464
繰延ヘッジ損益：		
税効果調整前	110	151
税効果額	6	9
税効果調整後	116	142
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	170	232
税効果額	-	-
税効果調整後	170	232
持分法適用会社に対する持分相当額：		
税効果調整前	-	159
税効果額	-	-
税効果調整後	-	159
土地再評価差額金：		
税効果調整前	-	-
税効果額	1,545	66
税効果調整後	1,545	66
その他の包括利益合計		
税効果調整前	294	14,806
税効果額	1,389	5,157
税効果調整後	1,683	9,648

(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	533,345,304	-	-	533,345,304
合計	533,345,304	-	-	533,345,304
自己株式				
普通株式(注)1	2,284,472	43,153	21,413	2,306,212
合計	2,284,472	43,153	21,413	2,306,212

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加43,153株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少21,413株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成23年3月31日	平成23年6月29日
平成23年11月4日 取締役会	普通株式	1,858	3.5	平成23年9月30日	平成23年12月2日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,858	利益剰余金	3.5	平成24年3月31日	平成24年6月28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	533,345,304	-	-	533,345,304
合計	533,345,304	-	-	533,345,304
自己株式				
普通株式(注)1	2,306,212	62,564	8,856	2,359,920
合計	2,306,212	62,564	8,856	2,359,920

(注)1. 普通株式の自己株式数の増加62,564株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少8,856株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

２．配当に関する事項

(１) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年６月27日 定時株主総会	普通株式	1,858	3.5	平成24年３月31日	平成24年６月28日
平成24年11月７日 取締役会	普通株式	1,858	3.5	平成24年９月30日	平成24年12月６日

(２) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年６月26日 定時株主総会	普通株式	1,858	利益剰余金	3.5	平成25年３月31日	平成25年６月27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 (平成24年３月31日)	当連結会計年度 (平成25年３月31日)
現金及び預金勘定	60,570百万円	84,535百万円
預金期間が３か月を超える定期預金	150	410
有価証券	4,100	55
短期貸付金	0	1
短期借入金	300	110
現金及び現金同等物	64,220	84,070

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株式会社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下記のとおりであります。

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
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

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

シニア住宅事業に係る設備ほかであります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアほかであります。

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、減損損失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	減損損失累計額相当額	期末残高相当額
建物	7,137	1,629	-	5,508
工具、器具及び備品	1,348	1,167	2	178
その他	735	614	-	121
合計	9,221	3,410	2	5,808

(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	減損損失累計額相当額	期末残高相当額
建物	7,137	1,985	-	5,151
工具、器具及び備品	324	288	-	35
その他	266	203	-	62
合計	7,727	2,477	-	5,249

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(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	771	638
1年超	8,576	7,944
合計	9,347	8,582
リース資産減損勘定の残高	0	-

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(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	1,065	788
リース資産減損勘定の取崩額	4	0
減価償却費相当額	807	543
支払利息相当額	346	326

(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

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

(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	17,429	17,709
1 年超	118,487	121,825
合計	135,917	139,534

(貸主側)

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

(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	29,966	30,310
1 年超	94,648	84,605
合計	124,615	114,915

(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り組み方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入等）を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券、業務上の関係を有する企業の株式及び満期保有目的の債券等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び金利変動リスク、市場価格の変動リスクに晒されております。

匿名組合出資金は特別目的会社に対する匿名組合出資であり、発行体の信用リスク及び金利変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

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年以内の支払期日です。

借入金及び社債は運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）の調達を目的としたものであります。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おりますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。デリバティブ取引は、金利スワップであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の債務不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、敷金及び保証金について、各事業部門が主要な取引先の状況を把握し、取引相手ごとに期日及び残高を管理すると共に、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。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券等については、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、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を見直しております。

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

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元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。

(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、含まれておりません（（注）２．３）。

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	60,570	60,570	-
(2) 投資有価証券			
（満期保有目的の債券）	1,182	1,197	14
（其他有価証券）	4,809	4,809	-
資産計	66,563	66,577	14
(1) 支払手形及び買掛金	46,125	46,125	-
(2) 短期借入金	57,300	57,300	-
(3) 社債	53,000	53,164	164
(4) 長期借入金	953,678	955,027	1,349
負債計	1,110,104	1,111,617	1,513
デリバティブ取引	110	110	-

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	84,535	84,535	-
(2) 有価証券及び投資有価証券			
（満期保有目的の債券）	1,314	1,332	17
（其他有価証券）	32,592	32,592	-
資産計	118,442	118,460	17
(1) 支払手形及び買掛金	39,138	39,138	-
(2) 短期借入金	41,619	41,619	-
(3) 社債	50,200	50,599	399
(4) 長期借入金	882,321	886,656	4,335
負債計	1,013,279	1,018,013	4,734
デリバティブ取引	30	30	-

（注）１．金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1)現金及び預金

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

満期保有目的の債券の時価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。

其他有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

負債

(1)支払手形及び買掛金、(2)短期借入金

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。

(3)社債（１年内償還予定の社債を含む）

これらの時価については、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しております。

(4)長期借入金（１年以内に返済する長期借入金を含む）

これらの時価については、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（注記事項「デリバティブ取引関係」参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、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定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

（注）２．下記の金融商品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、上記表に含めておりません。

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （平成24年３月31日）	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （平成25年３月31日）
特定目的会社に対する優先出資証券	10,306	2,389
非上場株式等	4,834	14,111
匿名組合出資金（流動）	-	1,039
匿名組合出資金（固定）	8,414	2,976

（注）３．下記の金融商品については市場価格がなく、実質的な預託期間を算定することが困難であり、かつ金額の重要性も小さいことから、上記表に含めておりません。

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （平成24年３月31日）	当連結会計年度 連結貸借対照表計上額 （平成25年３月31日）
敷金及び保証金	51,505	57,494
長期預り敷金保証金	164,832	176,628

(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	58,718	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	34	963	184	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券の うち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	85	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	58,753	1,048	184	-

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	82,543	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	357	769	187	-
(2) 社債	-	-	-	-
その他有価証券の うち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	14	70	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
合計	82,916	840	187	-

(注) 5. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債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	57,300	-	-	-	-	-
社債	20,000	2,800	-	10,200	20,000	-
長期借入金	280,505	171,418	105,492	148,299	232,061	15,901
リース債務	1,218	1,504	804	615	168	4,172
その他有利子負債	100	102	569	-	-	-
合計	359,124	175,824	106,866	159,114	252,229	20,074

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	41,619	-	-	-	-	-
社債	-	200	10,000	20,000	20,000	-
長期借入金	100,406	102,824	167,400	327,356	165,528	18,805
リース債務	1,260	1,392	772	298	504	3,922
その他有利子負債	102	569	-	-	-	-
合計	143,388	104,986	178,172	347,655	186,032	22,728

(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)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,081	1,096	14
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,081	1,096	14
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	101	100	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	101	100	0
合計		1,182	1,197	14

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)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表 計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	1,174	1,193	18
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,174	1,193	18
時価が連結貸借対照表 計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	140	139	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	140	139	0
合計		1,314	1,332	17

2. 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	922	738	184
	(2) 債券	85	84	0
	国債・地方債等	85	84	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,008	823	184
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	3,801	4,452	651
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	3,801	4,452	651
合計		4,809	5,275	466

（注）時価を把握することが極めて困難と認められるもの

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
譲渡性預金	4,100
特定目的会社に対する優先出資証券	1,063
非上場株式等	2,145
匿名組合出資金	2,305

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難である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	31,458	17,072	14,386
	(2) 債券	85	85	0
	国債・地方債等	85	85	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	31,544	17,157	14,386
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,047	1,150	102
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,047	1,150	102
合計		32,592	18,307	14,284

（注）時価を把握することが極めて困難と認められるもの

	連結貸借対照表計上額（百万円）
その他有価証券	
譲渡性預金	55
特定目的会社に対する優先出資証券	426
非上場株式等	9,729
匿名組合出資金	1,583

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難である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。

３．売却したその他有価証券

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	売却額 （百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	2,189	6	42
(2) 債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	2,189	6	42

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	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	5,401	476	-
(2) 債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	5,401	476	-

（デリバティブ取引関係）

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

通貨関連

前連結会計年度（平成24年3月31日）

記載事項はありません。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引 以外の取引	直物為替先渡取引（NDF） 買建 インドネシアルピア	1,168	1,168	11	11

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 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）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成24年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	31,170	31,170	318
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	310,327	261,139	（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。

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	当連結会計年度(平成25年 3 月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等のうち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,170	2,170	41
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	326,588	273,026	(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は、確定給付型の制度として、退職一時金制度及び厚生年金基金制度（総合設立型）を設けております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

当社及び一部の連結子会社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。

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)
イ. 退職給付債務 (百万円)	26,283	30,649
ロ. 年金資産 (百万円)	5,422	5,786
ハ. 未積立退職給付債務 (百万円) (イ + ロ)	20,861	24,862
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額 (百万円)	1,091	728
ホ. 未認識数理計算上の差異 (百万円)	2,170	4,614
ヘ. 未認識過去勤務債務 (百万円)	311	275
ト. 連結貸借対照表計上額純額 (百万円) (ハ + ニ + ホ + ヘ)	17,288	19,243
チ. 前払年金費用 (百万円)	473	454
リ. 退職給付引当金 (百万円) (ト - チ)	17,761	19,698

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自 平成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)
退職給付費用		
イ. 勤務費用 (百万円)	1,652	1,739
ロ. 利息費用 (百万円)	562	573
ハ. 期待運用収益 (百万円)	117	108
ニ. 会計基準変更時差異の費用処理額 (百万円)	368	363
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	427	483
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	17	36
ト. 退職給付費用 (百万円) (イ + ロ + ハ + ニ + ホ + ヘ)	2,874	3,087
チ. その他 (百万円)	1,038	1,104
リ. 合計 (百万円) (ト + チ)	3,913	4,191

(注) 1. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ. 勤務費用」に計上しております。

2. 「チ. その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。

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 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
2.0～2.5	0.6～1.2

(3) 期待運用収益率

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)
0.75～3.0	0.75～2.5

(4) 過去勤務債務の額の処理年数

発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により発生した連結会計年度から費用処理しています。

(5) 数理計算上の差異の処理年数

発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理することとしています。ただし、(株)東急コミュニティーは5年による定額法により、東急リバブル(株)は3年による定額法により、それぞれ発生した翌連結会計年度から費用処理しております。

(6) 会計基準変更時差異の処理年数

15年であります。ただし、当社並びに連結子会社が退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,453百万円、および(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、(株)東急ハンズ等の子会社が一括償却した3,709百万円を除きます。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

	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)
	百万円	百万円
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認	1,467	469
有価証券否認	4,110	4,248
固定資産償却否認	4,170	3,956
貸倒損失否認	357	242
未払費用否認	104	229
賞与引当金損金算入限度超過額	2,891	3,360
退職給付引当金	5,713	6,531
税務上の繰越欠損金	733	1,700
未実現利益	1,360	739
固定資産減損損失否認	8,013	3,984
匿名組合出資損	1,228	802
連結子会社評価差額金	1,481	1,473
連結子会社未精算損失	3,474	2,430
未払事業税・事業所税	1,060	788
合併時資産再評価	8	8
資産除去債務	690	1,089
その他	3,636	3,177
繰延税金資産小計	40,504	35,233
評価性引当額	9,326	9,612
繰延税金資産合計	31,177	25,620
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	242	4,972
貸倒引当金	4	7
連結子会社評価差額金	32,673	32,848
固定資産圧縮積立金	3,088	3,075
土地権利変換認定損	967	941
特定目的会社配当損益否認	9	-
資産除去債務に対応する有形固定資産	363	710
その他	1,128	959
繰延税金負債合計	38,478	43,515
繰延税金資産の純額	7,301	17,894
繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。		
	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	6,838百万円	6,149百万円
固定資産 - 繰延税金資産	19,616	10,561
流動負債 - 繰延税金負債	21	10
固定負債 - 繰延税金負債	33,735	34,595

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時の、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%	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。
繰延税金資産に係る評価性引当額	8.5	
交際費等永久に損金算入されない項目	1.2	
住民税均等割	0.5	
のれん償却額	21.1	
税率変更差異	5.6	
その他	2.6	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	9.6	

(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㈱

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

㈱東急コミュニティー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㈱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

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。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は31,471百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は38百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損19百万円（特別損失に計上）、減損損失は12,817百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は26,029百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、固定資産売却益は6,344百万円（特別利益に計上）、固定資産売却損3,314百万円（特別損失に計上）、減損損失は473百万円（特別損失に計上）であります。

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、次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	345,286	866,762
期中増減額	521,476	109,185
期末残高	866,762	757,577
期末時価	909,118	798,906

- （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及び減損損失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額は企業結合（551,515百万円）であり、主な減少額は減損損失（12,817百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（32,525百万円）及び企業結合（9,017百万円）であり、主な減少額は不動産売却（134,619百万円）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。
- 4．開業前計画物件（当連結会計年度の連結貸借対照表計上額259,545百万円）については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

(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、事業本部及び連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲」、「請負工事」、「小売」、「賃貸」、「管理受託」、「運営」、「仲介」の7つを報告セグメントとしております。各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- (1) 分譲 戸建住宅・中高層住宅・別荘・ビルの販売等
- (2) 請負工事 戸建住宅の建設請負、戸建住宅及び中高層住宅のリフォーム等
- (3) 小売 住生活と手作りに関する素材及び製品等の販売
- (4) 賃貸 オフィスビル・アパート・ショッピングセンター・ホテルなどの賃貸等
- (5) 管理受託 ビル・マンション等の総合管理等
- (6) 運営 ゴルフ場、会員制リゾートホテル、スキー場、フィットネスクラブ、シニア住宅の運営並びに開発等
- (7) 仲介 住宅等の販売代理及び仲介業務

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」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び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）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	連結 財務諸表 計上額
売上高										
外部顧客に対する 売上高	116,190	62,881	85,098	121,889	68,556	59,348	35,676	7,199	-	556,841
セグメント間の内部 売上高又は振替高	102	3,824	238	3,407	6,177	232	2,023	499	(16,505)	-
計	116,293	66,706	85,336	125,297	74,734	59,580	37,699	7,698	(16,505)	556,841
セグメント利益 (損失)	6,742	890	1,847	35,336	4,918	2,992	2,854	238	(5,735)	50,086
セグメント資産	185,817	27,135	32,151	1,241,486	12,001	199,447	36,749	12,850	(2,866)	1,744,774
その他の項目										
減価償却費	89	328	1,119	11,791	212	4,947	1,113	631	538	20,771
のれんの償却額	0	-	-	48,270	35	10	-	-	0	48,224
持分法適用会社への 投資額	-	-	-	7,301	-	2,928	-	1,477	346	12,053
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	96	197	1,121	33,637	118	4,338	586	1,240	434	41,771

（注）1. その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

２．セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	145
全社費用	5,589
合計	5,735

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

(単位：百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	69,327
全社資産	66,461
合計	2,866

全社資産は、主に当社での余資運用資金（現預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であります。

３．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

４．減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

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)

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	調整額	連結 財務諸表 計上額
売上高										
外部顧客に対する 売上高	145,124	65,008	82,593	125,086	70,003	59,444	40,240	8,353	-	595,856
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	5,123	228	3,180	6,491	256	2,051	472	(17,803)	-
計	145,124	70,132	82,821	128,266	76,494	59,701	42,292	8,826	(17,803)	595,856
セグメント利益 (損失)	6,634	1,588	867	35,001	5,102	3,757	4,794	27	(5,798)	51,975
セグメント資産	190,833	24,406	33,230	1,165,752	54,244	195,045	72,722	15,388	(33,221)	1,718,403
その他の項目										
減価償却費	115	286	1,118	11,523	198	4,847	1,119	614	421	20,246
のれんの償却額	-	-	-	2,260	35	3	-	-	0	2,227
持分法適用会社への 投資額	-	-	-	-	-	-	-	3,154	471	3,626
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	587	386	1,198	35,929	38,438	4,097	1,153	594	480	82,866

(注) １．その他には、福利厚生業務代行サービス等を含んでおります。

2. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位: 百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	0
全社費用	5,799
合計	5,798

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門・財務部門等一般管理部門に係る費用であります。

(単位: 百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	86,355
全社資産	53,133
合計	33,221

全社資産は、主に当社での余資運用資金(現預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

【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) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

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) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

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】

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）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
減損損失	-	309	-	38,913	-	137	-	-	-	39,361

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）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
減損損失	-	72	68	408	6	2,561	-	-	-	3,117

【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）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
当期償却額	0	-	-	48,270	35	10	-	-	0	48,224
当期末残高	-	-	-	389	314	46	-	-	-	656

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）

	分譲	請負工事	小売	賃貸	管理受託	運営	仲介	その他	全社・ 消去	合計
当期償却額	-	-	-	2,260	35	3	-	-	0	2,227
当期末残高	-	-	-	259	37,515	43	-	-	-	37,731

【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）

前連結会計年度において、「賃貸」セグメントにおいて、48,400百万円の負ののれん発生益を計上しております。このうち48,286百万円については、匿名組合等を連結子会社とするにあたり、同組合等の支配獲得時の時価純資産が当社出資金を上回ったことにより生じた負ののれんについて一括償却したものであります。なお、上記「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」記載の前連結会計年度当期償却額に負ののれん発生益を含めております。

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）

当連結会計年度において、「賃貸」セグメントにおいて、2,389百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、匿名組合マ－レを連結子会社とするにあたり、当社出資金とこれに対応する同組合の支配獲得時の時価純資産との差額を一括償却したものであります。なお、上記「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」記載の当連結会計年度当期償却額に負ののれん発生益を含めております。

【関連当事者情報】

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役員及び主要株主等

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)
役員	岡本 潮	-	-	当社 取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の改築	住宅の改築	15	-	-
役員	小倉 敏	-	-	当社 取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の改築	住宅の改築	18	-	-
役員	中島 美博	-	-	当社 取締役	(所有) 直接 0.01	住宅の改築	住宅の改築	10	-	-

- (注) 1. 住宅の改築価格については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。
2. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

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。

(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	453.46円	505.99円
1 株当たり当期純利益金額	64.40円	41.71円

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

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)	34,200	22,146
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)	34,200	22,146
期中平均株式数 (千株)	531,049	531,017

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 (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)
純資産の部の合計額 (百万円)	275,347	306,982
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	34,542	38,306
(うち少数株主持分)	(34,542)	(38,306)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	240,804	268,675
1 株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数 (千株)	531,039	530,985

(重要な後発事象)

当社、株式会社東急コミュニティー（以下「東急コミュニティー」といいます。）および東急リパブル株式会社（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株式会社（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26日（当社）、平成25年6月21日（東急コミュニティー）および平成25年6月24日（東急リパブル）開催の各社の定時株主総会にてそれぞれ承認を受けました。

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）
株式移転計画承認時株主総会（東急リパブル）	平成25年６月24日（月）
株式移転計画承認時株主総会（当社）	平成25年６月26日（水）
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、本株式移転の手續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、東急コミュニティー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

	当社	東急コミュニティー	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

上記は当社の発行済株式総数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）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、当社、東急コミュニティー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】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
		平成年月日					平成年月日
東急不動産㈱	第13回無担保社債 (注)2	19.7.27	10,000 (10,000)	-	-	-	-
東急不動産㈱	第14回無担保社債 (注)2	19.11.8	10,000 (10,000)	-	-	-	-
東急不動産㈱	第15回無担保社債 (注)2	22.10.28	10,000	10,000	0.78	なし	27.10.28
東急不動産㈱	第16回無担保社債 (注)2	23.9.15	10,000	10,000	0.70	なし	28.9.15
東急不動産㈱	第17回無担保社債 (注)2	24.3.2	10,000	10,000	0.81	なし	29.3.2
東急不動産㈱	第18回無担保社債 (注)2	24.7.27	-	10,000	0.63	なし	29.7.27
東急不動産㈱	第19回無担保社債 (注)2	24.11.2	-	10,000	0.56	なし	29.11.2
Happy Family 特定目的会社	第2回一般担保付特定 社債(注)2	22.9.30	800	-	-	-	-
クロス 特定目的会社	第2回一般担保付特定 社債(注)2	22.11.12	2,000	-	-	-	-
クレイン 特定目的会社	第2回一般担保付特定 社債(注)2	22.3.26	200	200	1.35	あり	27.3.31
合計	-	-	53,000 (20,000)	50,200	-	-	-

(注)1.()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2.連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
-	200	10,000	20,000	20,000

【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	57,300	41,619	0.58	-
1年以内に返済予定の長期借入金	280,505	100,406	1.33	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,218	1,260	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	673,173	781,915	1.07	平成26年4月 ～33年12月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	7,264	6,890	-	平成26年4月 ～43年3月
その他有利子負債 未払金	100	102	-	-
固定負債その他	672	569	-	平成26年4月 ～26年11月
合計	1,020,235	932,764	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金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. 未払金及び固定負債その他の平均利率については、その契約において利息相当額及び元本相当額が区分掲記されていないため、記載しておりません。

4. 長期借入金、リース債務及びその他有利子負債(いずれも1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	102,824	167,400	327,356	165,528
リース債務	1,392	772	298	504
その他有利子負債	569	-	-	-

【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
営業収益 (百万円)	144,447	286,501	404,689	595,856
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	13,932	24,408	29,585	41,954
四半期 (当期) 純利益金額 (百万円)	7,962	14,205	16,328	22,146
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益金額 (円)	14.99	26.75	30.75	41.71

(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)	14.99	11.76	4.00	10.96

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	8,116	2,608
売掛金	2,231	2,297
匿名組合出資金	1, 7 -	1, 7 6,459
販売用不動産	3 76,747	3 55,868
仕掛販売用不動産	78,673	97,405
貯蔵品	25	32
前渡金	8,579	7,685
前払費用	817	946
繰延税金資産	2,444	1,046
未収入金	8,226	6,395
関係会社短期貸付金	6,716	8,272
その他	4,328	4,543
貸倒引当金	3	2
流動資産合計	196,905	193,560
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 163,599	2 147,568
減価償却累計額	65,051	60,468
建物（純額）	3 98,547	3 87,100
構築物	2 7,860	2 7,594
減価償却累計額	5,450	5,558
構築物（純額）	2,410	2,036
機械及び装置	3,213	2,691
減価償却累計額	2,211	1,923
機械及び装置（純額）	1,002	768
車両運搬具	194	195
減価償却累計額	180	184
車両運搬具（純額）	13	11
工具、器具及び備品	2 5,260	2 5,274
減価償却累計額	4,268	4,374
工具、器具及び備品（純額）	991	899
土地	3, 4 171,043	3, 4 151,632
リース資産	3,374	3,419
減価償却累計額	415	674
リース資産（純額）	2,959	2,745
建設仮勘定	7,790	8,277
有形固定資産合計	284,758	253,473
無形固定資産		
借地権	3 6,923	3 4,900
ソフトウェア	260	342
その他	6,707	6,446
無形固定資産合計	13,891	11,688

	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	6,082	39,428
その他の関係会社有価証券	39,691	29,365
関係会社株式	57,623	60,294
匿名組合出資金	1,755	1,196
関係会社匿名組合出資金	212,352	231,013
長期貸付金	557	800
関係会社長期貸付金	15,519	19,365
敷金及び保証金	43,856	48,344
繰延税金資産	12,986	3,458
長期前払費用	745	1,167
その他	2,991	3,389
貸倒引当金	47	46
投資その他の資産合計	394,112	437,778
固定資産合計	692,762	702,939
資産合計	889,668	896,500
負債の部		
流動負債		
買掛金	24,394	18,251
短期借入金	95,513	82,724
1年内返済予定の長期借入金	67,833	73,007
1年内償還予定の社債	20,000	-
未払金	8,400	9,445
未払費用	839	709
未払法人税等	3,722	1,217
前受金	12,013	15,478
預り金	8,706	8,220
不動産特定共同事業預り金	12,000	4,750
賞与引当金	405	384
役員賞与引当金	43	60
その他の引当金	45	255
その他	4,110	4,829
流動負債合計	258,025	219,334
固定負債		
社債	30,000	50,000
長期借入金	275,979	272,151
長期預り敷金保証金	117,842	128,027
再評価に係る繰延税金負債	10,983	9,672
リース債務	2,932	2,686
退職給付引当金	5,263	5,544
債務保証損失引当金	4,450	4,560
その他の引当金	-	330
不動産特定共同事業預り金	4,750	5,300
資産除去債務	941	1,819
その他	1,135	1,079
固定負債合計	454,278	481,171
負債合計	712,304	700,506

	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	57,551	57,551
資本剰余金		
資本準備金	33,740	33,740
その他資本剰余金	5,548	5,547
資本剰余金合計	39,288	39,288
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	4,711	5,098
繰越利益剰余金	63,365	74,920
利益剰余金合計	68,077	80,019
自己株式	1,189	1,217
株主資本合計	163,727	175,642
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	162	8,836
土地再評価差額金	₄ 13,798	₄ 11,516
評価・換算差額等合計	13,635	20,352
純資産合計	177,363	195,994
負債純資産合計	889,668	896,500

【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		
分譲事業収益	105,790	134,448
賃貸事業収益	59,998	63,243
施設運営事業収益	21,126	21,306
その他の事業収益	244	167
営業収益合計	187,159	219,165
営業原価		
分譲事業原価	¹ 90,240	¹ 117,705
不動産賃貸費用	44,840	37,449
施設運営費用	21,017	21,266
その他の事業費用	814	1,329
営業原価合計	156,912	177,751
営業総利益	30,246	41,414
販売費及び一般管理費	² 14,844	² 16,294
営業利益	15,402	25,120
営業外収益		
受取利息	³ 367	³ 231
受取配当金	³ 2,610	³ 2,040
その他	35	60
営業外収益合計	3,014	2,332
営業外費用		
支払利息	5,270	4,624
社債利息	615	444
不動産特定共同事業配当金	220	181
その他	259	545
営業外費用合計	6,366	5,796
経常利益	12,050	21,655
特別利益		
固定資産売却益	⁴ 52	⁴ 7,134
その他	123	476
特別利益合計	175	7,610
特別損失		
減損損失	⁵ 3,195	⁵ 2,534
固定資産売却損	⁶ 16	⁶ 3,262
関係会社匿名組合出資金評価損	-	1,994
関係会社出資金売却損	5,143	-
債務保証損失引当金繰入額	450	110
その他	294	481
特別損失合計	9,098	8,382
税引前当期純利益	3,127	20,883
法人税、住民税及び事業税	8,170	2,737
法人税等調整額	9,263	4,703
法人税等合計	1,093	7,440
当期純利益	4,220	13,443

【営業原価明細書】

ア．分譲事業原価

		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 (%)
土地建物原価	1					
期首残高						
土地		106,689			126,610	
建物		29,154	135,844		28,810	155,421
当期受入高						
土地		61,013			67,883	
建物		43,846	104,860		43,228	111,111
他勘定振替高						
土地		-			-	
建物		278	278		219	219
期末残高						
土地		126,610			128,497	
建物		28,810	155,421		24,776	153,273
当期土地建物原価	2					
土地		41,093			65,996	
建物		43,911	85,004	94.2	47,043	113,039
分譲事業費用						
人件費			2,771			2,739
諸経費						
租税公課		210			241	
減価償却費		338			95	
その他		1,915	2,464		1,588	1,925
計			5,236	5.8		4,665
合計			90,240	100.0		117,705
						100.0

(注) 1. 土地は買入土地代及び外注造成費ほかであり、建物は外注建築費ほかであります。

2. 前事業年度においてたな卸資産評価損3,012百万円、当事業年度においてたな卸資産評価損4,140百万円を含んでおります。

イ．不動産賃貸費用

		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 （％）
人件費			2,475	5.5		2,467	6.6
諸経費							
租税公課		1,755			1,886		
修繕維持費		534			661		
外注管理費		5,238			5,799		
水道光熱費		3,596			4,197		
賃借料		10,556			10,108		
減価償却費		4,772			4,772		
その他		15,910	42,364	94.5	7,555	34,982	93.4
計			44,840	100.0		37,449	100.0

ウ．施設運営費用

		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 （％）
人件費			738	3.5		779	3.7
諸経費							
租税公課		407			398		
外注管理費		14,413			14,796		
賃借料		880			862		
減価償却費		1,968			1,870		
その他		2,608	20,278	96.5	2,559	20,487	96.3
計			21,017	100.0		21,266	100.0

エ．その他の事業費用

		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 （％）
人件費			434	53.4		656	49.4
諸経費							
租税公課		13			15		
賃借料		35			41		
減価償却費		1			0		
その他		328	379	46.6	615	673	50.6
計			814	100.0		1,329	100.0

【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	57,551	57,551
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	57,551	57,551
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	33,740	33,740
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	33,740	33,740
その他資本剰余金		
当期首残高	5,552	5,548
当期変動額		
自己株式の処分	4	0
当期変動額合計	4	0
当期末残高	5,548	5,547
資本剰余金合計		
当期首残高	39,292	39,288
当期変動額		
自己株式の処分	4	0
当期変動額合計	4	0
当期末残高	39,288	39,288
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
当期首残高	4,812	4,711
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	-	401
固定資産圧縮積立金の取崩	101	13
当期変動額合計	101	387
当期末残高	4,711	5,098
繰越利益剰余金		
当期首残高	61,479	63,365
当期変動額		
剰余金の配当	3,717	3,717
固定資産圧縮積立金の積立	-	401
固定資産圧縮積立金の取崩	101	13
当期純利益	4,220	13,443
土地再評価差額金の取崩	1,281	2,215
当期変動額合計	1,885	11,554
当期末残高	63,365	74,920

	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)
利益剰余金合計		
当期首残高	66,292	68,077
当期変動額		
剰余金の配当	3,717	3,717
固定資産圧縮積立金の積立	-	-
固定資産圧縮積立金の取崩	-	-
当期純利益	4,220	13,443
土地再評価差額金の取崩	1,281	2,215
当期変動額合計	1,784	11,941
当期末残高	68,077	80,019
自己株式		
当期首残高	1,186	1,189
当期変動額		
自己株式の取得	16	32
自己株式の処分	13	4
当期変動額合計	3	27
当期末残高	1,189	1,217
株主資本合計		
当期首残高	161,950	163,727
当期変動額		
剰余金の配当	3,717	3,717
当期純利益	4,220	13,443
自己株式の取得	16	32
自己株式の処分	8	4
土地再評価差額金の取崩	1,281	2,215
当期変動額合計	1,776	11,914
当期末残高	163,727	175,642

	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)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	304	162
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	141	8,998
当期変動額合計	141	8,998
当期末残高	162	8,836
土地再評価差額金		
当期首残高	13,545	13,798
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	252	2,282
当期変動額合計	252	2,282
当期末残高	13,798	11,516
評価・換算差額等合計		
当期首残高	13,241	13,635
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	394	6,716
当期変動額合計	394	6,716
当期末残高	13,635	20,352
純資産合計		
当期首残高	175,192	177,363
当期変動額		
剰余金の配当	3,717	3,717
当期純利益	4,220	13,443
自己株式の取得	16	32
自己株式の処分	8	4
土地再評価差額金の取崩	1,281	2,215
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	394	6,716
当期変動額合計	2,171	18,630
当期末残高	177,363	195,994

【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

満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお特定目的会社に対する優先出資証券については、その損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を加減する方法

匿名組合出資金

匿名組合損益のうち当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「匿名組合出資金」又は「関係会社匿名組合出資金」を加減する方法

なお、匿名組合出資金については重要性が高いため区分掲記しております。

デリバティブ

時価法

2．たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・仕掛販売用不動産

団地毎の総平均法による原価法

一部につき個別法による原価法

なお、支払利息の原価算入は行っておりません。

貯蔵品

移動平均法による原価法

（いずれも貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

3．固定資産の減価償却の方法

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及びその他一部の資産については定額法を採用しております。

また、平成10年3月31日以前に取得した資産については平成10年度税制改正以前の法人税法に基づく耐用年数によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～65年

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、使用期限を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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。

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。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。

4．繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

5．引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、支給見込額を計上しております。

役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

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、会計基準変更時差異（7,929百万円）については、退職給付制度の一部を確定拠出年金制度に移行したことに伴い一括償却した1,408百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。また、数理計算上の差異は、各事業年度発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生した翌事業年度から費用処理することとしております。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理しております。

債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態を個別に勘案し、損失負担見込額を計上しております。

6．ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を適用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

金利関連では変動金利借入金に対する金利スワップ取引を実施しております。

(3) ヘッジ方針

将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行なっておりません。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

特例処理の要件をもって有効性の判定に代えております。

7．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理について

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

（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。

なお、これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「特別利益」の「投資有価証券売却益」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「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替えをおこなっております。

この結果、前事業年度の損益計算書において「特別利益」の「投資有価証券売却益」に表示していた123百万円は、「その他」として組み替えております。

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「固定資産売却損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。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替えをおこなっております。

この結果、前事業年度の損益計算書において「特別損失」の「その他」に表示していた310百万円は、「固定資産売却損」16百万円、「その他」294百万円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1. 匿名組合出資金（流動）は販売目的で不動産を保有している匿名組合への出資金であります。

2. 圧縮記帳

有形固定資産に係る国庫補助金等の受入による圧縮記帳累計額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)
圧縮記帳累計額	百万円	百万円
建物及び構築物等	4,077	4,077

3. 担保に供している資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	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)
建物	4,757百万円	4,424百万円
土地	14,804	14,804
借地権	80	80
販売用不動産	3,824	2,805
合計	23,466	22,114

(2) 担保付債務

	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)
1年内返済予定の長期借入金	1,684百万円	508百万円
長期借入金	6,106	4,850
合計	7,790	5,358

上記のほか宅地建物取引業法等に基づく営業保証金等として、前事業年度において、投資有価証券363百万円及び現金11百万円、当事業年度において、投資有価証券401百万円及び現金11百万円を供託しております。

4. 土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用土地の再評価を行っております。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める算定方法を原則として、一部の土地については2、3および4号に定める算定方法によっております。

再評価を行った年月日

当社 平成12年3月31日

（子会社の合併による再評価）平成13年3月31日

当事業年度末において、再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

5. 偶発債務

下記の借入金等について保証を行っております。

保証先	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）	
	金額 （百万円）	内容	金額 （百万円）	内容
勝山高原開発(株)	3,316	借入金等	2,811	借入金等
ニセコ東急リゾート(株)	405	"	315	"
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	1,101	"	912	"
	(US.\$13,400千)		(US.\$9,700千)	
東急ホームローン利用者	297	"	7	"
従業員住宅借入金利用者	126	"	95	"
佐倉ゴルフ開発(株)	1,390	"	1,070	"
(株)東急イーライフデザイン	1,249	"	1,033	"
その他	14	"	6	"
合計	7,899		6,252	

（注）US.\$ = 米ドル

上記のほか、連結子会社である匿名組合等の借入金等に対して、前事業年度において75,997百万円、当事業年度において63,216百万円の追加出資義務を負っております。

6. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約（16行）及び貸出コミットメント契約（4行）を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	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	118,029百万円	120,029百万円
貸出コミットメントの総額	50,000	50,000
借入実行残高	29,197	31,197
借入未実行残高	138,832	138,832

7. 関係会社に係る注記

区分掲記されたもののほか、以下の科目に含まれている関係会社に対するものは次のとおりであります。

	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)
匿名組合出資金(流動)	- 百万円	6,401百万円
敷金及び保証金	18,953	19,157
短期借入金	48,686	51,527
未払金	3,180	3,451
長期預り敷金保証金	5,993	6,087

(損益計算書関係)

1. 営業原価

期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

	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)
たな卸資産評価損	3,012百万円	4,140百万円

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度62%、当事業年度64%、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38%、当事業年度36%であります。

主要な費目及び金額は下記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)
販売手数料	2,572百万円	2,542百万円
販売宣伝費	5,344	6,299
販売経費	1,337	1,653
人件費	2,401	2,398
賞与引当金繰入額	121	116
役員賞与引当金繰入額	43	60
退職給付費用	303	302
諸手数料	851	948
減価償却費	132	152

なお、賞与引当金繰入額の総額は前事業年度405百万円、当事業年度384百万円であり、販売費及び一般管理費との差額は営業原価に配賦されております。

3. 関係会社との取引にかかるもの

関係会社との取引にかかるものが次のとおり含まれております。

	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)
受取利息	249百万円	204百万円
受取配当金	2,484	1,959

4. 固定資産売却益の内容は下記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)

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

当事業年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

5. 減損損失

前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸資産等	土地 建物及び構築物他	東京都千代田区 他	3,195

前事業年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、前事業年度において売却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ4件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,195百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
リゾート施設等	土地 建物及び構築物他	静岡県賀茂郡他	2,534

当事業年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当事業年度において売却を予定しているグループ及び営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっているグループ3件について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（2,534百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は土地等の時価又は売却可能価額により評価しております。

6. 固定資産売却損の内容は下記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）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

主に一体として利用されている賃貸資産等の土地並びに建物及び構築物の売却によるものであります。

(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 (注)	2,284,472	43,153	21,413	2,306,212
合計	2,284,472	43,153	21,413	2,306,212

(注) 普通株式の自己株式数の増加43,153株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少21,413株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

当事業年度(自 平成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 (注)	2,306,212	62,564	8,856	2,359,920
合計	2,306,212	62,564	8,856	2,359,920

(注) 普通株式の自己株式数の増加62,564株は単元未満株式の買取りによる増加、自己株式数の減少8,856株は株主の買い増しによる減少によるものであります。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、シニア住宅事業に係る設備ほかであります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 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	1,967	623	1,344
工具、器具及び備品	68	48	20
合計	2,036	671	1,365

(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	1,967	721	1,246
工具、器具及び備品	36	23	13
合計	2,004	744	1,259

(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	178	174
1年超	2,163	1,988
合計	2,342	2,163

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(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	186	180
減価償却費相当額	111	105
支払利息相当額	99	94

(4) 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

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

(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	7,270	7,603
1年超	71,924	82,016
合計	79,195	89,620

(貸主側)

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

(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	12,657	13,309
1年超	48,729	45,651
合計	61,387	58,961

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成24年3月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	4,365	39,784	35,419
合計	4,365	39,784	35,419

当事業年度(平成25年3月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	4,365	78,242	73,877
合計	4,365	78,242	73,877

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	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)
子会社株式	50,443	52,735
関連会社株式	693	693

これらについては、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「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

1.繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

	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)
	百万円	百万円
繰延税金資産		
棚卸資産評価損否認	1,324	270
関係会社株式評価損否認	3,399	3,408
関係会社匿名組合出資金評価損否認	-	758
権利金償却否認	1,006	1,075
退職給付引当金否認	1,749	1,902
賞与引当金損金算入限度超過額	375	394
債務保証損失引当金否認	1,686	1,733
固定資産減損損失否認	3,313	2,374
合併時資産再評価	1,523	8
未払事業税	506	121
役員退職慰労引当否認	74	90
連結子法人投資簿価修正	48	48
特定目的会社配当損益否認	1,904	710
匿名組合出資評価損否認	4,036	1,827
減価償却超過額否認	640	488
資産除去債務	338	703
その他有価証券評価差額金	90	-
その他	633	873
繰延税金資産小計	22,652	16,790
評価性引当額	2,915	2,968
繰延税金資産合計	19,737	13,821
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	2,831	2,842
特定目的会社配当益否認	9	-
土地権利変換認定損	434	408
資産除去債務に対応する有形固定資産	169	511
その他有価証券評価差額金	-	4,753
固定資産差額	768	768
その他	93	30
繰延税金負債合計	4,306	9,315
繰延税金資産の純額	15,430	4,505

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時の、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)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	97.6	0.8
交際費等永久に損金算入されない項目	2.7	0.5
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	27.4	3.2
住民税均等割	0.3	0.1
過年度法人税等	2.9	1.0
税率変更に伴う期末繰延税金資産の減額修正	65.1	-
税率変更に伴う期末繰延税金資産の増額修正	19.5	-
その他	2.2	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.0	35.6

(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	333.99円	369.11円
1株当たり当期純利益金額	7.95円	25.31円

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

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)	4,220	13,443
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)	4,220	13,443
期中平均株式数(千株)	531,049	531,017

(重要な後発事象)

当社、株式会社東急コミュニティー（以下「東急コミュニティー」といいます。）および東急リパブル株式会社（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株式会社（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26日（当社）、平成25年6月21日（東急コミュニティー）および平成25年6月24日（東急リパブル）開催の各社の定時株主総会にてそれぞれ承認を受けました。

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）
株式移転計画承認時株主総会（東急リパブル）	平成25年６月24日（月）
株式移転計画承認時株主総会（当社）	平成25年６月26日（水）
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、本株式移転の手續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、東急コミュニティー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

	当社	東急コミュニティー	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

上記は当社の発行済株式総数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）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、当社、東急コミュニティー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。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数（株）	貸借対照表計上額 （百万円）
投資 有価証券	その他 有価証券	三井住友トラスト・ホールディングス(株)	2,936,898	1,301
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	1,841,540	1,027
		Sun Wah IFC Ltd.	1,831,501	777
		(株)東急レクリエーション	1,309,000	675
		平和不動産(株)	210,700	387
		(株)千葉銀行	332,300	224
		東急建設(株)	812,272	170
		シロキ工業(株)	552,000	124
		東海東京フィナンシャル・ホールディングス(株)	177,343	121
		第一生命保険(株)	817	103
		その他（27銘柄）	1,403,844	623
小計		11,408,215	5,536	
計		11,408,215	5,536	

【債券】

銘柄			券面総額（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）
投資 有価証券	満期保有 目的の債 券	第305回分離元本国庫債券	193	177
		その他（ 9 銘柄）	225	223
		小計	418	401
	その他 有価証券	グリーンアセットインベストメント特定目的会社	7,500	7,500
		小計	7,500	7,500
計			7,918	7,901

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等（口）	貸借対照表計上額 （百万円）
匿名組合出資金 （流動）		(合)パレッタ	58
		小計	58
投資 有価証券	その他 有価証券	（投信法に基づく投資証券）	
		アクティピア・プロパティーズ投資法人	19,801
		コンフォリア・レジデンシャル投資法人	5,712
		（資産流動化法に基づく優先出資証券等）	
		セレグナ・リテール・ファンド特定目的会社	426
		その他（２銘柄）	49
小計		496,287,859	25,990
匿名組合出資金 （固定）		(合)コンフォリアプラネット	412
		その他（８銘柄）	784
		小計	1,196
計		496,287,859	27,245

【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 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	163,599	3,297	19,328 (327)	147,568	60,468	5,081	87,100
構築物	7,860	241	506 (219)	7,594	5,558	295	2,036
機械及び装置	3,213	112	634 (4)	2,691	1,923	214	768
車両運搬具	194	5	3 (-)	195	184	7	11
工具、器具及び備品	5,260	370	356 (7)	5,274	4,374	397	899
土地	171,043	2,459	21,871 (1,957)	151,632	-	-	151,632
リース資産	3,374	75	29	3,419	674	277	2,745
建設仮勘定	7,790	1,280	793	8,277	-	-	8,277
有形固定資産計	362,335	7,844	43,525 (2,516)	326,655	73,182	6,274	253,473
無形固定資産							
借地権	6,923	-	2,023 (-)	4,900	-	-	4,900
ソフトウェア	3,299	195	3 (0)	3,490	3,148	110	342
その他	10,311	36	70 (17)	10,277	3,831	277	6,446
無形固定資産計	20,534	231	2,096 (18)	18,668	6,979	387	11,688
長期前払費用	3,553	580	10	4,124	2,957	148	1,167

(注) 1. 当期増加額および当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

(増加) 建物 C O C O E あまがさき緑遊新都心 1,107百万円
土地 渋谷桜丘口地区再開発用地 1,493百万円

(減少) 建物 東急プラザ赤坂 1,980百万円
土地 東急プラザ赤坂 9,390百万円

2. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

区分	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	50	48	0	(注) 1 49	48
賞与引当金	405	384	405	-	384
役員賞与引当金	43	60	43	-	60
債務保証損失引当金	4,450	110	-	-	4,560
その他の引当金(流動)	45	255	45	-	255
その他の引当金(固定)	-	330	-	-	330

(注) 1 . 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、洗替による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

ア．現金及び預金

科目	金額（百万円）
現金	203
預金	
当座預金	624
普通預金	1,649
定期預金	130
計	2,405
合計	2,608

イ．売掛金

区分	金額（百万円）	相手先
分譲事業	19	(株)ケイ・オブティコム 3百万円外
賃貸事業	1,149	さくら野DEPT仙台合同会社 97百万円
		タイトバインディング特定目的会社 43百万円
施設運営事業	1,108	合同会社スピードハウス 35百万円外
		玉原東急リゾート(株) 24百万円
その他の事業	20	神奈川県国民健康保険団体連合会 14百万円外
		東京都建設局 8百万円外
計	2,297	

なお、売掛金の回収、滞留状況は次のとおりであります。

当期首残高 （百万円）	当期売上高 （百万円）	当期回収高 （百万円）	当期末残高 （百万円）	回収率（％）	滞留日数（日）
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
2,231	225,181	225,115	2,297	98.99	3.67

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

ウ．販売用不動産

地域区分	面積（千㎡）	金額（百万円）
販売用土地	2,836	40,661
北海道	83	762
東北	4	80
関東	2,464	33,902
中部	223	1,575
近畿	31	4,308
中国・四国	-	2
九州	29	30
販売用建物	-	15,206
計	-	55,868

エ．仕掛販売用不動産

地域区分	面積（千㎡）	金額（百万円）
仕掛販売用土地	158	87,835
北海道	5	1,301
関東	95	68,885
中部	1	693
近畿	56	16,955
仕掛販売用建物	-	9,569
計	-	97,405

オ．貯蔵品

貯蔵品32百万円はレジャー施設運営事業用の食堂・売店商品ほかであります。

カ．関係会社株式

区分	金額（百万円）
T L C ゴルフリゾート(株)	27,981
東急不動産ローン保証(株)	8,034
ニセコ東急リゾート(株)	4,262
(株)東急コミュニティー	3,810
パシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーション	2,757
その他	13,448
計	60,294

キ．関係会社匿名組合出資金

区分	金額（百万円）
合同会社タイムズスクエア	49,029
合同会社スぺードハウス	39,761
合同会社デウテロス	20,300
合同会社プロートス	18,000
合同会社クイーン	11,278
その他	92,643
計	231,013

ク．敷金及び保証金

区分	金額（百万円）
賃貸事業保証金・敷金等（注）１	23,254
運営事業保証金・敷金（注）２	25,090
計	48,344

（注）１．主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金であります。

２．主として運営施設の保証金・敷金であります。

負債の部

ア．買掛金

区分	金額（百万円）	相手先
造成工事・建築工事代金 外	18,251	東急建設(株) 3,927百万円 独立行政法人都市再生機構 3,093百万円 東京都江東区 2,214百万円 セントラル警備保障(株) 1,567百万円 五洋建設(株) 1,194百万円外
計	18,251	

イ．短期借入金

借入先	金額（百万円）
三井住友信託銀行(株)（運転資金）	9,435
三菱ＵＦＪ信託銀行(株)（運転資金）	4,450
(株)三菱東京ＵＦＪ銀行（運転資金）	3,040
八十二銀行(株)（運転資金）	2,500
(株)みずほコーポレート銀行(株)（運転資金）	2,064
その他（運転資金）	61,235
計	82,724

ウ．１年内返済予定の長期借入金

借入先	金額（百万円）
三井住友信託銀行(株)（運転資金）	13,358
(株)三菱東京ＵＦＪ銀行（運転資金）	8,304
(株)日本政策投資銀行（設備資金）	7,904
三菱ＵＦＪ信託銀行(株)（運転資金）	5,659
(株)みずほコーポレート銀行(株)（運転資金）	4,502
その他（運転資金）	33,280
計	73,007

エ．社債

摘要	金額（百万円）
第15回無担保社債ほか	50,000
計	50,000

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

オ．長期借入金

借入先	金額（百万円）
三井住友信託銀行(株)（運転資金）	35,466
(株)日本政策投資銀行（設備資金）	30,194
(株)みずほコーポレート銀行（運転資金）	22,817
三菱ＵＦＪ信託銀行(株)（運転資金）	21,941
(株)三菱東京ＵＦＪ銀行（運転資金）	17,322
その他（運転資金）	144,411
計	272,151

カ．長期預り敷金保証金

区分	金額（百万円）
賃貸事業保証金・敷金（注）１	58,510
施設会員保証金 （東急ハーヴェストクラブ・タングラム）	26,117
ゴルフ会員保証金	19,756
その他（注）２	23,642
計	128,027

（注）１．主としてビル・アパートの賃貸保証金・敷金であります。

２．シニア住宅の預り敷金保証金ほかであります。

（３）【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・買増し	
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・買増手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する。 http://www.tokyu-land.co.jp
株主に対する特典	自社施設(ホテル・ゴルフ場等)の割引優待券

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法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り当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をす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80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27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27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第81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10日関東財務局長に提出

（第81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13日関東財務局長に提出

（第81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13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成24年7月2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）の規定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

金融商品取引法第24条の5第4項および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（株式移転が行われることが、提出会社の業務執行を決定する機関により決定された場合）の規定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（株式移転が行われることが、提出会社の業務執行を決定する機関により決定された場合）に係る訂正報告書であります。

(6) 発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

平成24年7月20日関東財務局長に提出

平成24年10月30日関東財務局長に提出

(7) 訂正発行登録書

平成24年6月27日関東財務局長に提出

平成24年7月2日関東財務局長に提出

平成24年8月10日関東財務局長に提出

平成24年11月13日関東財務局長に提出

平成25年2月13日関東財務局長に提出

平成25年5月10日関東財務局長に提出

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26日

東急不動産株式会社

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 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉村 基 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」に掲げられている東急不動産株式会社の平成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、東急不動産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、株式会社東急コミュニティー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26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、東急不動産株式会社の平成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、東急不動産株式会社が平成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

(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26日

東急不動産株式会社
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 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉村 基 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東急不動産株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第81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、東急不動産株式会社の平成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、株式会社東急コミュニティー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26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。