



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年5月10日
上場取引所 東

上場会社名 東急不動産株式会社
 コード番号 8815 URL <http://www.tokyu-land.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金指 潔
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員財務統括部統括部長 (氏名) 木村 昌平 TEL 03-5458-0648
 定時株主総会開催予定日 平成25年6月26日 配当支払開始予定日 平成25年6月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年6月26日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期の連結業績（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(1) 連結経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	595,856	7.0	51,975	3.8	39,906	14.5	22,146	△35.2
24年3月期	556,841	△2.6	50,086	△19.9	34,866	△36.5	34,200	194.9

(注) 包括利益 25年3月期 36,389百万円 (△8.6%) 24年3月期 39,794百万円 (207.3%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年3月期	41.71	—	8.7	2.3	8.7
24年3月期	64.40	—	15.2	2.4	9.0

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 512百万円 24年3月期 509百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期	1,718,403	306,982	15.6	505.99
24年3月期	1,744,774	275,347	13.8	453.46

(参考) 自己資本 25年3月期 268,675百万円 24年3月期 240,804百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年3月期	70,221	42,470	△90,530	84,070
24年3月期	44,885	△28,780	△16,421	64,220

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年3月期	—	3.50	—	3.50	7.00	3,717	10.9	1.7
25年3月期	—	3.50	—	3.50	7.00	3,717	16.8	1.5
26年3月期(予想)	—	3.50	—	3.50	7.00		18.6	

(注) 当社は、株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社と平成25年10月1日(予定)をもって共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。配当予想については、現在の当社組織を前提に算定しており、持株会社の配当予想については、改めて発表する予定であります。

3. 平成26年3月期の連結業績予想（平成25年4月1日～平成26年3月31日）

(％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	690,000	15.8	60,000	15.4	47,000	17.8	20,000	△9.7	37.67

(注) 当社は、株式会社東急コミュニティー、東急リバブル株式会社と平成25年10月1日(予定)をもって共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。業績予想については、現在の当社組織を前提に算定しており、持株会社の業績予想については、改めて発表する予定であります。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 有
 ④ 修正再表示： 無

(注) 「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7（会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合）に該当するものであります。詳細は、添付資料P. 27「4. 連結財務諸表

(5) 連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

25年3月期	533,345,304株	24年3月期	533,345,304株
25年3月期	2,359,920株	24年3月期	2,306,212株
25年3月期	531,017,860株	24年3月期	531,049,326株

(参考) 個別業績の概要

平成25年3月期の個別業績（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	219,165	17.1	25,120	63.1	21,655	79.7	13,443	218.5
24年3月期	187,159	△23.3	15,402	△65.2	12,050	△69.0	4,220	3.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期	25.32	—
24年3月期	7.95	—

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期	896,500	195,994	21.9	369.11
24年3月期	889,668	177,363	19.9	333.99

(参考) 自己資本 25年3月期 195,994百万円 24年3月期 177,363百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく有価証券報告書の監査手続を実施しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、【添付資料】2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、平成25年5月16日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催予定であり、当日使用する資料については、開催後、速やかに弊社ホームページに掲載する予定です。

【添付資料】

添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	9
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
(4) 事業等のリスク	11
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	14
(1) 会社の経営の基本方針	14
(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	14
4. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	24
(会計方針の変更)	27
(未適用の会計基準等)	27
(表示方法の変更)	27
(連結貸借対照表関係)	28
(連結損益計算書関係)	30
(連結包括利益計算書関係)	31
(連結株主資本等変動計算書関係)	33
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	34
(セグメント情報等)	35
(企業結合等関係)	39
(賃貸等不動産関係)	40
(1株当たり情報)	41
(重要な後発事象)	41
5. 個別財務諸表	43
(1) 貸借対照表	43
(2) 損益計算書	46
(3) 株主資本等変動計算書	47
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	50
(継続企業の前提に関する注記)	50
(参考) 2013年3月期決算資料	付1

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

<当期の経営成績>

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ビア投信(株)が資産の運用を受託するアクティビア・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	通期予想 (24.11.7公表)	対予想
売上高	5,568	5,959	390	6,000	△41
営業利益	501	520	19	510	10
経常利益	349	399	50	380	19
当期純利益	342	221	△121	200	21

有利子負債	10,640	9,741	△898	9,750	△9
-------	--------	-------	------	-------	----

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (24.11.7公表)	対予想
合計	5,568	5,959	390	6,000	△41
分譲	1,163	1,451	288	1,463	△11
請負工事	667	701	34	710	△9
小売	853	828	△25	871	△42
賃貸	1,253	1,283	30	1,261	22
管理受託	747	765	18	761	4
運営	596	597	1	599	△2
仲介	377	423	46	417	6
その他	77	88	11	87	1
全社・消去	△165	△178	△13	△168	△10

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (24.11.7 公表)	
				対予想	
合計	501	520	19	510	10
分譲	67	66	△1	96	△30
請負工事	9	16	7	17	△1
小売	18	9	△10	18	△9
賃貸	353	350	△3	332	18
管理受託	49	51	2	51	△0
運営	30	38	8	24	14
仲介	29	48	19	39	9
その他	2	0	△2	△3	3
全社・消去	△57	△58	△1	△63	5

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。

アクティビア・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)、「エクラストワー武蔵小杉」(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)、「ブランズ西宮北口」(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△5P)となっております(単体)。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (24.11.7 公表)	
				対予想	
売上高	1,163	1,451	288	1,463	△11
営業利益	67	66	△1	96	△30

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	—	—

② 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	通期予想 (24.11.7公表)	対予想
売上高	667	701	34	710	△9
営業利益	9	16	7	17	△1

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

③ 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。

(株)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	通期予想 (24.11.7公表)	対予想
売上高	853	828	△25	871	△42
営業利益	18	9	△10	18	△9

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

④ 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(株)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	通期予想 (24.11.7公表)	対予想
売上高	1,253	1,283	30	1,261	22
営業利益	353	350	△3	332	18

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

⑤ 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	通期予想 (24.11.7公表)	対予想
売上高	747	765	18	761	4
営業利益	49	51	2	51	△0

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

⑥ 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	通期予想 (24.11.7公表)	対予想
売上高	596	597	1	599	△2
営業利益	30	38	8	24	14

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	

⑦ 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	通期予想 (24.11.7 公表)	対予想
売上高	377	423	46	417	6
営業利益	29	48	19	39	9

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

⑧ その他

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (24.11.7 公表)	対予想
売上高	77	88	11	87	1
営業利益	2	0	△2	△3	3

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

＜平成26年3月期の業績見通し＞

分譲セグメントにおける分譲マンションの売上増加やユナイテッドコミュニティーズ(株)を連結子会社としたことなどから、売上高は増収、営業利益、経常利益は増益を計画しております。一方、当期純利益は、前期において当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルをアクティビア・プロパティーズ投資法人に譲渡したことに伴い、特別利益に固定資産売却益84億円を計上していたため、減益となる見込みです。

なお、業績予想については現在の当社組織を前提に算定しております。

(億円)

	25年3月期	26年3月期	比較
売上高	5,959	6,900	941
E B I T D A	722	801	79
営業利益	520	600	80
経常利益	399	470	71
当期純利益	221	200	△21

E B I T D A : 償却前営業利益

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	25年3月期	26年3月期	比較
分譲	1,451	1,978	526
請負工事	701	828	127
小売	828	869	41
賃貸	1,283	1,263	△19
管理受託	765	953	188
運営	597	629	32
仲介	423	463	40
その他	88	98	9
全社・消去	△178	△181	△3

営業利益

(億円)

	25年3月期	26年3月期	比較
分譲	66	147	81
請負工事	16	29	13
小売	9	15	6
賃貸	350	331	△19
管理受託	51	63	12
運営	38	32	△6
仲介	48	56	8
その他	0	△4	△4
全社・消去	△58	△70	△12

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

資産の部では株式会社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株式会社の株式を取得したことに伴いのれんが増加等した一方で、平成24年6月に当社及び連結子会社が保有する一部の商業施設・オフィスビルをアクティビア・プロパティーズ投資法人へ譲渡したこと等から前期末より合計264億円減少、負債の部でも当該資産の譲渡等に伴う有利子負債の減少等により前期末より合計580億円減少しております。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。

平成26年3月期においては、期末有利子負債10,150億円、DEレシオ3.6倍の計画となっております。なお、業績予想については現在の当社組織を前提に算定しております。

(億円)

	23年3月期末	24年3月期末	25年3月期末	
総資産	11,614	17,448	17,184	
総負債	9,216	14,694	14,114	
純資産	2,398	2,753	3,070	
うち自己資本	2,086	2,408	2,687	26年3月期末 予想
自己資本比率	18.0%	13.8%	15.6%	
期末有利子負債	5,598	10,640	9,741	10,150
E B I T D A倍率	7.2倍	15.0倍	13.5倍	12.7倍
DEレシオ	2.7倍	4.4倍	3.6倍	3.6倍
ROA	5.7%	3.5%	3.0%	3.5%

E B I T D A倍率：有利子負債／E B I T D A（償却前営業利益）

DEレシオ：有利子負債／自己資本

ROA：（営業利益＋受取利息＋受取配当金）／総資産（期首期末平均）

② キャッシュ・フローの状況

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。

「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、支払利息116億円等により、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」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。

キャッシュ・フロー指標の推移

	23年3月期	24年3月期	25年3月期
自己資本比率	18.0%	13.8%	15.6%
時価ベースの自己資本比率	18.2%	12.3%	25.8%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	8.5年	23.7年	13.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.6	3.0	6.1

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額＝決算末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期末の配当金は、当初計画通り1株当たり3.5円（年間配当金7.0円）を実施する予定としております。この結果、当期の配当性向は16.8%となります。

また、次期配当につきましても第2四半期末配当金を1株当たり3.5円、期末配当金も1株当たり3.5円とし、年間配当金は1株当たり7.0円と当期と同額の予定としております。なお、配当予想については現在の当社組織を前提に算定しております。

(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、金融情勢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。今後金利が上昇した場合、中長期的には支払利息が大きく増大す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バブル株式会社との経営統合について

当社は、平成25年6月26日（当社）、平成25年6月21日（株式会社東急コミュニティー）および平成25年6月24日（東急リバブル株式会社）開催予定の各社の定時株主総会における承認を前提に、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バ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。しかしながら、共同株式移転に係る手続きは、本決算短信提出日現在において終了しておらず、何らかの事情により共同株式移転に係る手続きが予定した通りに進行しなかった場合には、株式会社東急コミュニティー及び東急リバブル株式会社との経営統合の実現に支障をきたす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは当社、子会社104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(株)が、別荘については、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っております。

請負工事業

子会社である(株)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、(株)石勝エクステリアは造園工事業を、(株)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(株)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(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、東急リロケーション(株)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S Cマネジメント(株)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(株)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(株)及び東急不動産アクティブア投信(株)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(株)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(株)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(株)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、(株)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

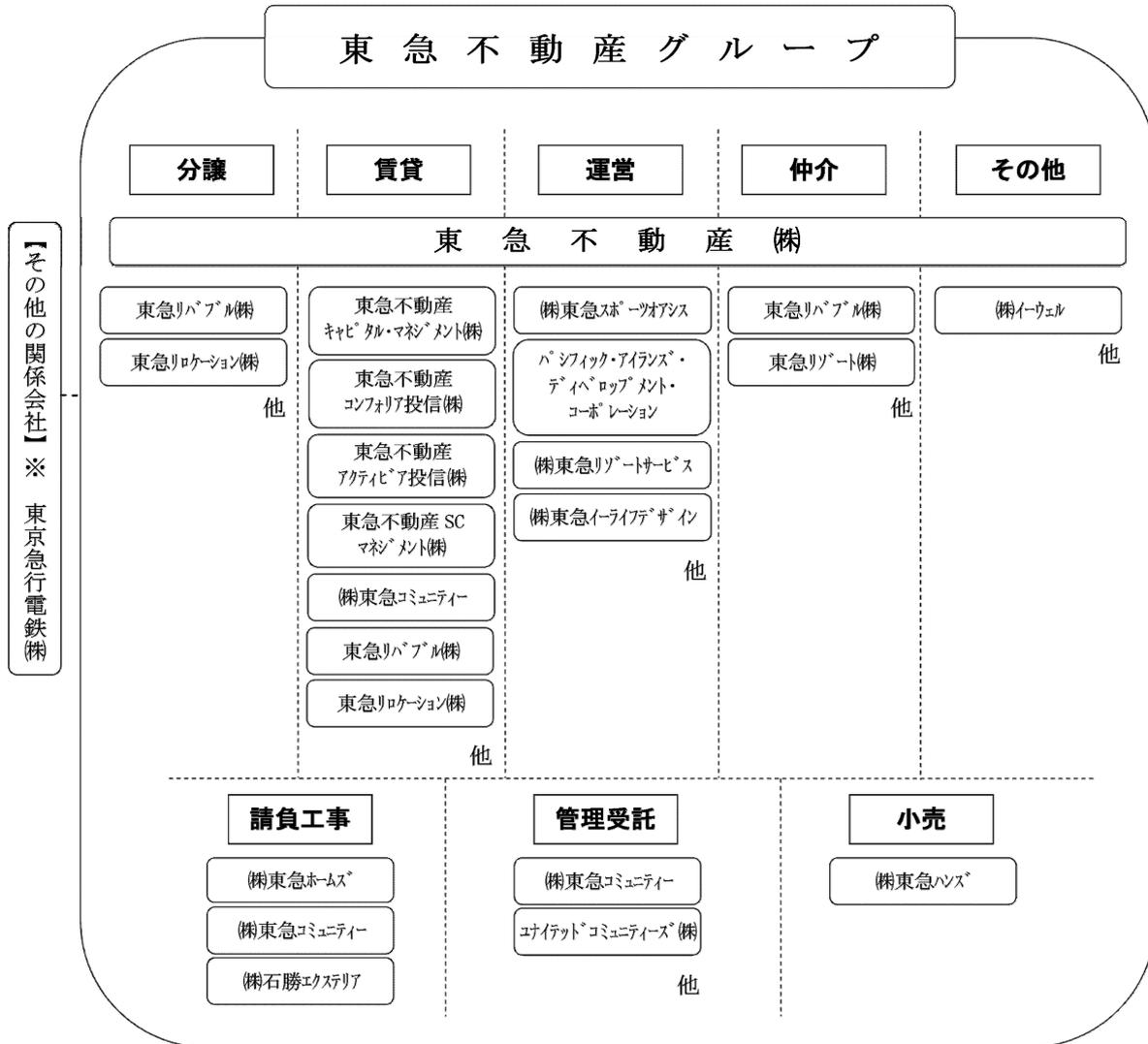
子会社である東急リバブル(株)、東急リゾート(株)及び当社が不動産の販売代理、仲介業務を行っております。

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(株)イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っております。

上記のほか、分譲業においてその他関係会社である東京急行電鉄(株)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(株)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(株)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。

なお、最近の有価証券報告書（平成24年6月27日提出）における「関係会社の状況」から重要な変更がないため、「関係会社の状況」の開示を省略しております。

3. 経営方針

(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、①連結営業利益600億円の達成、②DE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。

①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

②REIT（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

③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

④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6月26日（当社）、平成25年6月21日（株式会社東急コミュニティー）および平成25年6月24日（東急リバブル株式会社）開催予定の各社の定時株主総会における承認を前提に、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バ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、本日公表の「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バ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。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	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	47,127	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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
営業収益		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		73,245		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		350		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		26		3,447
投資有価証券評価損		251		1,994
減損損失		※3 39,361		※3 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	※1, ※2 192	※1, ※2 9,464
繰延ヘッジ損益	※1, ※2 116	※1, ※2 △142
為替換算調整勘定	※1, ※2 △170	※1, ※2 232
持分法適用会社に対する持分相当額	—	※1, ※2 159
土地再評価差額金	※1, ※2 1,545	※1, ※2 △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

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△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

(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)
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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	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

(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)
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

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

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

なお、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、東急リバブル九州(株)は会社清算のため、匿名組合コトル、匿名組合KTMO、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、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、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

いずれも連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定

(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(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、(株)東急ハンズ等が一括償却した3,709百万円を除き、15年による按分額を費用処理しております。

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

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額及び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	4,516	4,516

※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	一百万円	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(株)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(株) 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	4,265
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り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。

※3. 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ず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。

(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
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
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
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

(セグメント情報等)

1. 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。

2. 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。

3. 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

4. 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

5. 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、匿名組合マール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。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 ユナイテッドコミュニティーズ(株)

事業の内容 不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務

(2) 企業結合を行った主な理由

同社の株式取得による以下の点の実現を目指し、本取引を決定しました。

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

(3) 企業結合日

平成25年2月28日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 0.0%

企業結合日に取得した議決権比率 100.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

(株)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(株)の決算日は3月31日でありますので、当連結会計年度におきましては、平成25年3月31日現在の貸借対照表のみ連結しております。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

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

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん金額

37,237百万円

(2) 発生原因

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

(3) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

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

売上高	26,311百万円
営業利益	1,504百万円

(概算額の算定方法)

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

(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。)および東急リバブル株式会社(以下「東急リバブル」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、本日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(東急リバブル)開催予定の各社の定時株主総会にてそれぞれ承認を受ける予定です。

1. 本株式移転による経営統合の目的

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

2. 本株式移転の要旨

①本株式移転の日程

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

ただし、今後手続きを進める中で、本株式移転の手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。

②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バブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

③株式移転比率

	当社	東急コミュニティー	東急リバブル
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

（注1）株式の割当比率

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

（注2）株式会社が本株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式 700,950,413株

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

④本株式移転により新たに設立する会社の概要

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

⑤本株式移転に伴う会計処理の概要

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

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,116	2,608
売掛金	2,231	2,297
匿名組合出資金	—	6,459
販売用不動産	76,747	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	163,599	147,568
減価償却累計額	△65,051	△60,468
建物(純額)	98,547	87,100
構築物	7,860	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	5,260	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	171,043	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	6,923	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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	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	13,798	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

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益		
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	90,240	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	14,844	16,294
営業利益	15,402	25,120
営業外収益		
受取利息	367	231
受取配当金	2,610	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	52	7,134
その他	123	476
特別利益合計	175	7,610
特別損失		
減損損失	3,195	2,534
固定資産売却損	16	3,262
投資有価証券評価損	—	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

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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

(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)
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

(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)
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

(4) 個別財務諸表に関する注記事項
(継続企業の前提に関する注記)
該当事項はありません。

2013年3月期決算資料

単位:億円

1. 連結損益計算書	2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	2,611	5,521	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	5,959	6,900
償却前営業利益	359	487	465	774	273	709	330	722	801
売上総利益	641	1,065	731	1,317	511	1,233	583	1,268	—
(粗利益率)	24.6%	19.3%	27.3%	23.1%	21.2%	22.1%	20.3%	21.3%	—
販管費	348	710	336	692	345	732	353	748	—
(売上高販管費率)	13.3%	12.9%	12.5%	12.1%	14.3%	13.2%	12.3%	12.6%	—
営業利益	294	355	395	625	166	501	230	520	600
営業外収益	6	11	5	10	7	14	7	12	—
受取利息・配当金	3	5	3	4	4	4	2	3	—
その他	3	6	2	6	4	9	5	9	—
営業外費用	42	84	40	86	86	166	71	133	—
支払利息	38	75	37	77	78	150	62	116	—
その他	4	9	3	9	8	15	9	17	—
(金融収支)	△ 35	△ 69	△ 34	△ 73	△ 75	△ 146	△ 60	△ 113	—
経常利益	257	282	360	549	87	349	165	399	470
特別利益	4	36	18	22	485	490	110	115	—
特別損失	22	38	305	356	288	417	31	95	—
税金等調整前当期純利益	239	281	72	216	284	422	244	420	—
当期純利益	125	111	22	116	248	342	142	221	200

2. 経営指標(連結)

総資産	10,271	10,554	11,177	11,614	17,181	17,448	16,101	17,184	—
ROA	—	3.4%	—	5.7%	—	3.5%	—	3.0%	3.5%
自己資本	2,062	2,031	2,028	2,086	2,316	2,408	2,529	2,687	—
自己資本比率	20.1%	19.2%	18.1%	18.0%	13.5%	13.8%	15.7%	15.6%	—
有利子負債	4,656	4,789	5,772	5,598	10,765	10,640	9,347	9,741	10,150
EBITDA倍率	—	9.8	—	7.2	—	15.0	—	13.5	12.7
D/Eレシオ	—	2.4	—	2.7	—	4.4	—	3.6	3.6

3. 投資等他(連結)

設備投資額	238	469	1,041	1,995	86	416	181	438	—
SPCへのエクイティ投資額	41	158	88	223	20	20	2	22	—
投資残高	2,141	2,104	1,987	1,956	99	91	69	71	—
減価償却費	65	132	70	149	107	208	100	202	201

4. 連結キャッシュフロー

営業活動によるCF	278	725	△ 39	662	△ 68	449	220	702	—
投資活動によるCF	△ 61	△ 267	△ 1,027	△ 1,462	△ 33	△ 288	1,035	425	—
財務活動によるCF	△ 172	△ 309	947	790	9	△ 164	△ 1,285	△ 905	—
現金及び現金同等物期末残高	349	466	349	440	540	642	589	841	—

※2014年3月期予想は現在の当社組織を前提に算定しております。

単位:億円

5. セグメント情報	2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
分譲	402	1,188	597	1,427	328	1,163	690	1,451	1,978
東急不動産(株)	318	1,078	561	1,322	290	1,058	652	1,344	1,903
東急リバブル(株)	75	98	28	85	29	65	33	107	92
その他(消去含む)	9	12	8	19	9	40	6	△ 0	△ 17
請負工事	250	594	266	616	273	667	306	701	828
(株)東急ホームズ+子会社	154	368	166	361	165	373	171	393	399
(株)東急コミュニティー+子会社	74	162	79	188	85	227	106	234	351
(株)石勝エクステリア	22	65	21	68	23	70	29	76	80
その他(消去含む)	△ 0	△ 1	△ 0	△ 0	△ 0	△ 2	△ 0	△ 1	△ 1
小売	396	780	373	756	427	853	409	828	869
(株)東急ハンズ	396	780	373	756	427	853	409	828	869
賃貸	793	1,349	753	1,401	615	1,253	655	1,283	1,263
東急不動産(株)	556	868	504	878	294	600	351	632	563
(株)東急コミュニティー	83	169	83	166	81	160	82	164	165
リロケーション+子会社	79	156	79	165	79	183	84	174	176
東急リバブル(株)	34	69	36	73	37	76	42	83	89
その他(消去含む)	40	86	49	119	124	233	95	229	271
管理受託	371	747	358	729	370	747	379	765	953
(株)東急コミュニティー	348	702	336	681	343	691	351	707	710
コミュニティー子会社	51	100	49	98	50	101	51	103	305
その他(消去含む)	△ 28	△ 56	△ 27	△ 50	△ 23	△ 46	△ 23	△ 45	△ 62
運営(リゾート)※	267	584	274	579	267	596	272	597	629
東急不動産(株)	123	248	128	236	101	211	103	213	232
(株)東急リゾートサービス	141	285	143	285	134	276	132	268	287
(株)東急スポーツオアシス	67	134	71	139	70	139	72	143	148
その他(消去含む)	△ 63	△ 83	△ 67	△ 81	△ 37	△ 31	△ 35	△ 27	△ 38
仲介(仲介その他)※	191	410	191	379	176	377	193	423	463
東急リバブル(株)	143	308	175	345	155	338	173	384	418
東急リゾート(株)	10	19	9	19	13	21	11	23	26
東急不動産(株)	1	3	0	0	1	1	0	0	—
その他(消去含む)	37	80	7	15	8	17	8	16	19
その他※	—	—	35	75	36	77	40	88	98
合計	2,670	5,652	2,846	5,962	2,493	5,733	2,944	6,137	7,081
消去または全社	△ 59	△ 131	△ 170	△ 247	△ 82	△ 165	△ 79	△ 178	△ 181
営業収益	2,611	5,521	2,677	5,714	2,410	5,568	2,865	5,959	6,900
営業利益	294	355	395	625	166	501	230	520	600
分譲	△ 50	△ 146	17	△ 16	△ 4	67	25	66	147
請負工事	△ 20	△ 16	△ 7	0	△ 9	9	△ 2	16	29
小売	△ 4	2	4	8	8	18	2	9	15
賃貸	389	500	374	597	181	353	195	350	331
管理受託	19	44	23	51	24	49	25	51	63
運営(リゾート)※	△ 8	14	△ 7	9	△ 7	30	0	38	32
仲介(仲介その他)※	△ 8	4	20	30	1	29	12	48	56
その他※	—	—	0	2	△ 2	2	△ 1	0	△ 4
消去または全社	△ 23	△ 50	△ 29	△ 56	△ 26	△ 57	△ 27	△ 58	△ 70
営業利益率	11.3%	6.4%	14.8%	10.9%	6.9%	9.0%	8.0%	8.7%	8.7%
分譲	△ 12.4%	△ 12.3%	2.8%	△ 1.1%	△ 1.4%	5.8%	3.7%	4.6%	7.5%
請負工事	△ 7.9%	△ 2.6%	△ 2.8%	0.1%	△ 3.3%	1.3%	△ 0.7%	2.3%	3.5%
小売	△ 1.1%	0.3%	1.2%	1.1%	1.8%	2.2%	0.5%	1.0%	1.7%
賃貸	49.0%	37.1%	49.6%	42.6%	29.5%	28.2%	29.8%	27.3%	26.2%
管理受託	5.1%	5.9%	6.5%	7.0%	6.4%	6.6%	6.7%	6.7%	6.6%
運営(リゾート)※	△ 3.1%	2.5%	△ 2.7%	1.6%	△ 2.5%	5.0%	0.2%	6.3%	5.1%
仲介(仲介その他)※	△ 4.3%	1.0%	10.3%	7.8%	0.8%	7.6%	6.0%	11.3%	12.2%
その他※	—	—	1.2%	2.9%	△ 5.6%	3.1%	△ 3.7%	0.3%	△ 4.2%

※ 2011年3月期より、「リゾート」セグメントを「運営」と表記し、「仲介その他」セグメントを「仲介」と「その他」に区分しております。

単位: 億円

6. 単体損益計算書	2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	998	2,197	1,194	2,439	687	1,872	1,106	2,192	2,700
分譲事業	318	1,078	561	1,323	290	1,058	652	1,344	1,903
賃貸事業	556	868	504	878	294	600	351	632	563
施設運営事業	123	248	128	236	101	211	103	213	232
その他の事業	1	3	1	2	1	2	1	2	2
償却前営業利益	300	295	360	508	102	226	192	320	289
賃貸事業	376	488	361	565	130	199	192	306	212
施設運営事業	9	16	9	16	4	21	6	19	14
売上総利益	326	383	394	591	118	302	221	414	437
分譲事業	△ 29	△ 63	56	74	19	155	61	167	291
賃貸事業	361	457	343	527	106	152	168	258	168
施設運営事業	△ 1	△ 5	△ 3	△ 7	△ 5	1	△ 3	0	△ 6
その他の事業	△ 4	△ 7	△ 2	△ 4	△ 2	△ 6	△ 5	△ 12	△ 15
粗利益率	32.7%	17.4%	33.0%	24.2%	17.3%	16.2%	20.0%	18.9%	16.2%
分譲事業	△ 9.2%	△ 5.8%	10.1%	5.6%	6.7%	14.7%	9.3%	12.5%	15.3%
賃貸事業	64.8%	52.6%	67.9%	60.0%	36.2%	25.3%	47.9%	40.8%	29.8%
施設運営事業	△ 0.9%	△ 1.9%	△ 2.4%	△ 2.9%	△ 5.3%	0.5%	△ 2.8%	0.2%	△ 2.7%
その他の事業	△ 362.9%	△ 261.6%	△ 210.5%	△ 176.4%	△ 139.3%	△ 233.5%	△ 800.9%	△ 694.1%	△ 648.7%
販管費	54	146	66	149	52	148	64	163	217
販売費	30	96	42	97	25	93	37	105	147
一般管理費	24	50	25	52	26	56	27	58	70
(売上高販管費率)	5.4%	6.6%	5.6%	6.1%	7.5%	7.9%	5.8%	7.4%	8.0%
営業利益	272	237	327	442	67	154	157	251	220
営業外収益	10	16	10	16	20	30	13	23	—
受取利息・配当金	10	15	9	16	19	30	13	23	—
その他	0	1	1	1	1	0	0	1	—
営業外費用	35	71	35	70	32	64	31	58	—
支払利息	33	64	32	63	31	59	26	51	—
その他	3	7	3	7	1	5	4	7	—
(金融収支)	△ 23	△ 49	△ 23	△ 47	△ 11	△ 29	△ 14	△ 28	—
経常利益	247	182	303	389	55	121	140	217	175
特別利益	4	30	1	2	0	2	74	76	—
特別損失	19	43	289	353	52	91	28	84	—
税引前当期純利益	232	169	15	37	3	31	185	209	—
当期純利益	143	86	10	41	6	42	120	134	90

7. 経営指標(単体)

総資産	8,126	8,302	8,353	8,798	8,705	8,897	8,712	8,965	—
ROA	—	3.1%	—	5.4%	—	2.1%	—	3.1%	2.4%
自己資本	1,843	1,770	1,756	1,752	1,738	1,774	1,874	1,960	—
自己資本比率	22.7%	21.3%	21.0%	19.9%	20.0%	19.9%	21.5%	21.9%	19.8%
有利子負債	4,218	4,422	4,779	4,765	4,979	4,893	4,683	4,779	5,700
EBITDA倍率	—	15.0	—	9.4	—	21.6	—	14.9	19.7
D/Eレシオ	—	2.5	—	2.7	—	2.8	—	2.4	2.8

8. 投資等他(単体)

販売用土地投資額	108	382	165	438	261	559	155	832	760
設備投資額	199	360	40	594	28	108	44	67	570
減価償却費	27	58	32	66	35	72	34	69	69

単位:億円

9. 主要セグメント

①分譲(単体)	2010年3月期		2011年3月期		2012年3月期		2013年3月期		2014年3月期 予想
	第2四半期		第2四半期		第2四半期		第2四半期		
営業収益	318	1,078	561	1,323	290	1,058	652	1,344	1,903
中高層	210	837	482	1,022	213	912	291	951	1,384
分譲地・建売	29	65	33	95	21	45	14	35	102
別荘	11	35	7	47	16	19	2	5	70
店頭商品計	251	937	522	1,164	250	976	307	991	1,556
一括等	67	141	39	159	41	82	345	354	347
計上戸数 ※1	792	2,462	1,339	3,040	677	2,636	788	2,502	3,096
中高層	676	2,189	1,228	2,637	558	2,426	730	2,367	2,662
分譲地・建売	81	167	89	227	64	145	51	122	286
別荘	35	106	22	176	55	65	7	13	148
完成在庫戸数 ※1	375	403	195	239	156	330	269	280	—
中高層	344	372	167	220	139	291	243	252	—
建売住宅	31	31	28	19	17	39	26	28	—
新規供給戸数 ※1	813	2,027	1,367	2,905	1,624	2,921	1,028	2,537	3,120
中高層	707	1,810	1,146	2,491	1,520	2,728	978	2,381	2,750
首都圏	299	997	945	1,737	681	1,346	275	1,144	2,100
関西圏	389	650	195	687	605	1,078	594	1,124	450
その他地方圏	19	163	6	67	234	304	109	113	200
分譲地・建売	91	169	126	186	50	112	31	99	280
別荘	15	48	95	228	54	81	19	57	90

※1 持分換算後戸数

②賃貸(連結)

賃貸業収入	793	1,349	753	1,401	615	1,253	655	1,283	1,263
保有(単体)	88	189	94	226	142	301	153	301	294
保有(連結SPC)※1	—	—	—	—	180	351	178	337	327
借上等(単体)※2	57	117	59	116	62	121	63	119	107
SPC(配当等)※1	133	248	107	196	—	—	—	—	—
SPC(売却)	278	314	244	340	—	—	—	—	—
子会社等	237	480	248	523	232	480	261	525	535
空室率(%) 連結	4.6%	3.9%	3.5%	4.1%	3.7%	2.3%	1.8%	2.7%	—
空室率(%) 単体・SPC	4.1%	3.0%	2.6%	3.7%	3.3%	2.0%	1.3%	2.1%	—

※1 SPC連結により、2012年3月期より区分を変更しております。

※2 2011年3月期まで単体における借上、2012年3月期より非連結のSPC事業を含みます。

単位:千㎡

延床面積(単体・SPC)	983	990	999	1,064	1,346	1,523	1,424	1,441	—
オフィス	217	208	208	226	225	231	217	230	—
商業	252	324	333	396	516	674	681	664	—
住宅	44	21	21	21	18	18	18	16	—
SPC(オフィス・商業)	471	437	437	421	586	600	509	531	—
保有ビル	388	383	393	468	590	771	766	766	—
借上ビル	125	170	169	154	151	152	132	127	—
オフィス・エリア別									
都心5区	461	454	454	480	498	505	466	465	—
その他23区	35	29	29	38	37	56	57	77	—
その他首都圏	21	21	21	21	21	21	21	21	—
関西圏・地方圏	46	43	43	52	52	51	40	57	—

③運営(連結)

単位:億円

営業収益	267	584	274	579	267	596	272	597	629
ゴルフ場 [20]	58	104	55	97	52	95	49	86	88
ハーヴェストクラブ [24]	59	113	64	120	61	121	63	122	134
スポーツオアシス [33]	67	137	72	141	71	141	73	145	149
スキー [8]	25	114	25	103	21	107	24	107	109
シニア住宅 [10]	14	34	19	44	22	51	25	57	61
その他	43	83	39	73	40	81	38	81	88
会員権登録金	8	17	7	11	10	16	7	17	24
口数	560	1,319	614	1,034	850	1,383	507	1,325	—

[]施設数 2013年3月現在